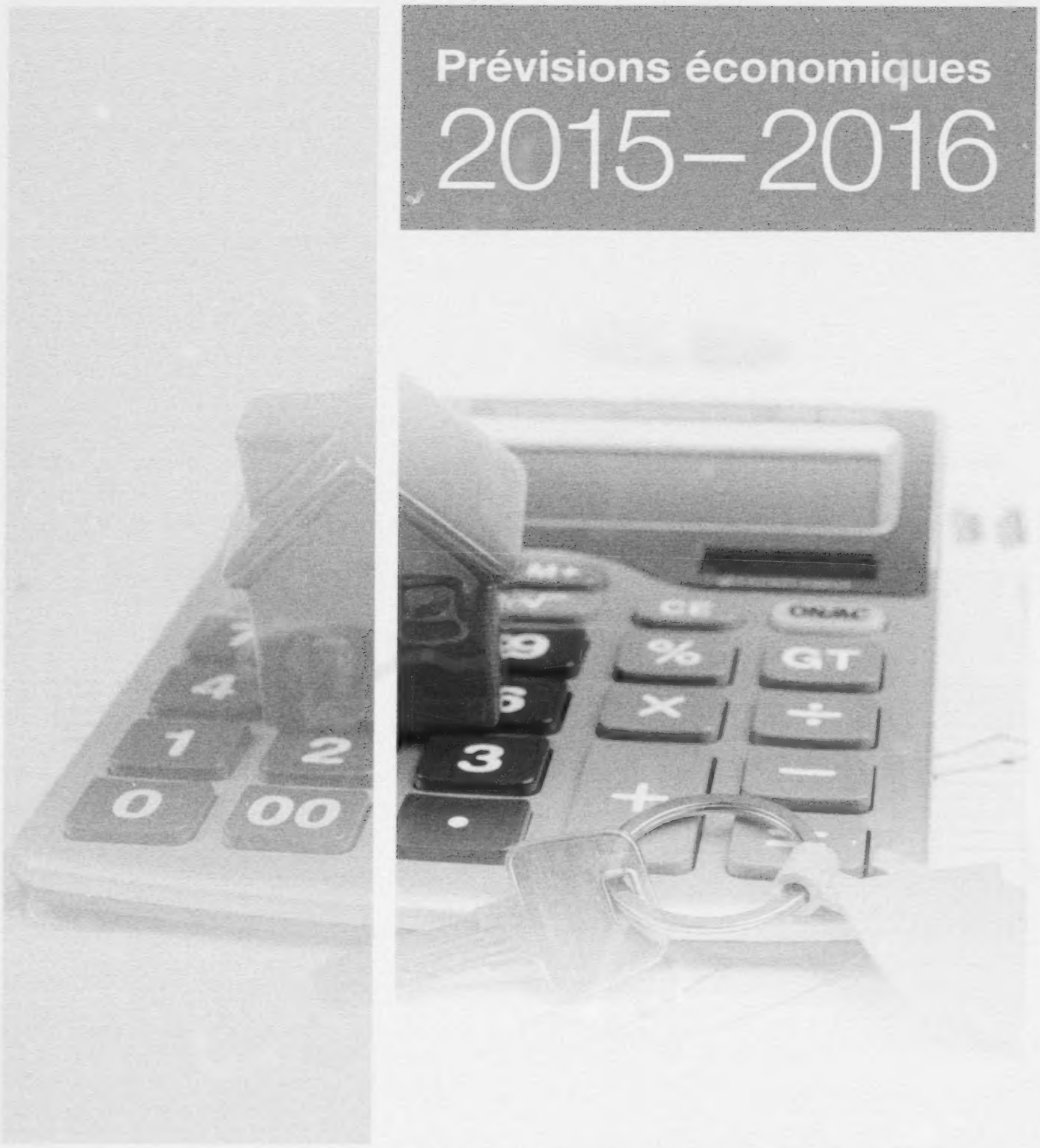
Prévisions économiques 2015–2016



APCHQ

Prévisions économiques 2015-2016

Faits saillants

Considérant les tendances des mises en chantier résidentielles de même qu'un ensemble de facteurs, l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) prévoit 35 500 mises en chantier en 2015, soit une diminution de 8,5 % par rapport à 2014. Pour 2016, considérant l'amélioration de l'économie québécoise, cette tendance à la baisse devrait se renverser avec une modeste hausse : 36 000 mises en chantier sont prévues, soit une hausse de 1 %.

L'APCHQ prévoit un repli de la construction neuve compte tenu d'un début d'année difficile et d'une reprise économique tardive. La reprise de l'économie américaine qui devrait, à terme, se traduire par une hausse des exportations et une création d'emplois dans les régions exportatrices, devrait se manifester plus tard en fin d'année 2015 et vraisemblablement en 2016.

Mises en chantier au Québec : prévisions APCHQ 2015 et 2016 — Sommaire

	Propriétaire-occupant					*Copropriété*	*Locatif*	*Total*
	Individuel	Jumelé	En rangée	Autres	Total			
2014	11 227	3 083	1 121	330	15 761	13 775	9 275	38 810
2015p	9 200	2 700	1 300	300	13 500	13 000	9 000	35 500
2016p	9 300	2 800	1 400	300	13 800	12 900	9 300	36 000
Variation	**-2 227**	**- 383**	**+179**	**-30**	**-2 261**	**-775**	**-275**	**-3 310**
2014-2015p	*-20 %*	*-12 %*	*+16 %*	*-9 %*	*-14 %*	*-6 %*	*-3 %*	*-9 %*
Variation	**+100**	**+ 100**	**+100**	**0**	**+300**	**-100**	**300**	**+500**
2015p-2016p	*+0,1 %*	*+4 %*	*+8 %*	*0 %*	*+2 %*	*-1 %*	*+3 %*	*+1 %*
Répartition								
2014	29 %	8 %	3 %	1 %	41 %	35 %	24 %	100 %
2015p	26 %	8 %	4 %	<1 %	38 %	37 %	25 %	100 %
2016p	26 %	8 %	4 %	<1 %	38 %	36 %	26 %	100 %

Source : Données des mises en chantier 2014 de la Société canadienne d'hypothèques et de logement : Statistiques du logement au Canada – Construction résidentielle, mises en chantier, achèvements, logements en construction, logements achevés récemment et non écoulés 2014, avril 2015. Mises en chantier 2015 et 2016, prévisions de l'APCHQ.

Pour 2015, l'APCHQ entrevoit que la production de logements se fera dans un contexte où les indicateurs économiques n'affichent pas une vigueur manifeste. La progression prévue du Produit intérieur brut (PIB) sera modeste (moins de 2 %), à l'instar d'une création d'emplois qui ne peut être qualifiée de robuste. Les conditions d'emprunt demeurent favorables et la confiance des consommateurs affiche une tendance à la hausse. Globalement, la progression des mises en chantier reflète le rythme de formation des ménages qui continuera à ralentir.

La perte de vitesse de la maison individuelle est une tendance qui se consolide et qui s'accompagne d'une production accrue de logements collectifs (copropriété et locatif). Ce déplacement vers une occupation et un développement plus dense est aussi caractérisé par des immeubles de plus grand gabarit qui regroupent davantage de logements.

Cette tendance entraîne une augmentation des durées de construction. Une décision de mettre un immeuble en chantier il y a quelques années entraînait environ 9 mois d'activité, alors qu'aujourd'hui la durée moyenne peut dépasser 14 mois. Le rythme des mises en chantier n'est plus le seul indicateur témoignant du niveau d'activité dans le secteur de la construction, en particulier en zone urbaine où sont situés les plus grands projets.

Alimentée par des taux d'inoccupation faibles et des loyers supérieurs à la moyenne pour les immeubles récents, la production locative connaît une progression notable et constitue un débouché appréciable de la production de logements depuis quelques années. Les résidences pour personnes âgées, représentant près du quart des mises en chantier, constituent un vecteur de croissance de la production locative.

Cependant, la bonne posture de la production locative masque un problème plus fondamental. En filigrane, l'enjeu de l'accès à la propriété demeure. Rien dans les données de mises en chantier n'indique que le taux de propriété québécois (sous la moyenne canadienne) se redressera.

Cet enjeu d'accès à la propriété a un effet direct sur la demande et, par conséquent, sur l'évolution des inventaires. Bien que l'APCHQ partage le constat de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) stipulant que la construction excessive représente un risque faible à Montréal et à Québec, les niveaux d'inventaire au-dessus des niveaux tendanciels et les taux d'écoulement sous la moyenne attirent l'attention et nous amènent à nous questionner quant à la robustesse de la demande. Une portion appréciable des appartements destinés à la copropriété tant à Montréal qu'à Québec viennent alimenter le marché locatif, à défaut de trouver preneur.

Depuis 2014, notamment grâce aux crédits d'impôt ÉcoRénov et en particulier LogiRénov, les investissements en rénovation résidentielle ont connu une progression importante. Ces mesures visaient notamment à stimuler l'économie québécoise à court terme. Conséquemment, dans le secteur de la rénovation la croissance observée en 2014 et anticipée en 2015 devrait, en moyenne, atteindre 10 %.

Toutefois, après 2015, l'APCHQ anticipe un fléchissement de la croissance des activités de rénovation. L'ampleur du ralentissement demeure difficile à quantifier et la crainte que les ménages soient de nouveau tentés de faire réaliser des travaux au noir redeviendra plus présente. Toutefois, la vigueur sur le marché de la revente et les besoins de réparation et d'entretien des logements contribueront à maintenir un certain niveau d'activité de rénovation.

Table des matières

Sommaire des prévisions économiques 2015-2016 4

Bilan 2015 : départ difficile et rattrapage partiel 6

Conditions de marché et situation économique 7

Évolution de la production de logements 9

Inventaire de logements 16

Marché locatif 26

Marché de la revente 33

La rénovation résidentielle 33

Mises en chantier : activité régionale 38

Conclusion 39

Annexe 1 41

Mises en chantier au Québec selon les territoires des associations régionales de l'APCHQ 41

Annexe 2 49

Perspectives démographiques, économiques et marché de l'emploi 49

Annexe 3 53

Investissements en rénovation au Québec 53

Sommaire des prévisions économiques 2015-2016

Un contexte de croissance modeste

- En 2015, le rythme de production des logements au Québec s'aligne sur la tendance démographique à long terme qui reflète un ralentissement de la formation des ménages.
- La croissance économique sera vraisemblablement de retour à compter du deuxième semestre de 2015 et en 2016.
- La création d'emplois lente en 2015 devrait fléchir en 2016.
- L'indice de confiance consommateur affiche généralement une tendance à la hausse, les taux d'intérêt demeureront à un niveau historiquement bas en 2015 et pour une bonne partie de 2016.

Baisse de 9 % des mises en chantier en 2015

Pour 2015, l'APCHQ prévoit l'activité suivante : 13 500 habitations destinées aux propriétaires-occupants, 13 000 copropriétés et 9 000 logements locatifs (incluant les logements en coopérative). Cette production, après une année 2014 ayant connu une légère croissance (+3 %), représente une diminution de 3 310 logements, soit une baisse de 9 %.

- La production destinée aux propriétaires-occupants devrait diminuer de près de 2 300 logements. La quasi-totalité de cette baisse est associée à une diminution de 20 % des maisons individuelles (-2 227 unités), s'accompagnant aussi d'une baisse (moins prononcée) de 12 % des maisons jumelées (-383 unités) et d'une hausse de 16 % des maisons en rangée (+179 unités). Les formules de logements plus densifiés occupent davantage le haut du pavé de la production.
- On anticipe une baisse de 4,6 % des mises en chantier de logements collectifs (-1 050 unités), incluant des baisses de 6 % pour les logements en copropriété (-775 unités) et 3 % pour les logements locatifs (-275 unités). La baisse des logements collectifs est moins prononcée que l'ensemble de la production; les copropriétés devraient connaître une baisse plus prononcée que celle des logements locatifs.

Stabilisation et modeste reprise de 1 % des mises en chantier pour 2016

Pour 2016, l'APCHQ prévoit l'activité suivante : 13 800 habitations destinées aux propriétaires-occupants, 12 900 copropriétés et 9 300 logements locatifs (incluant les logements en coopérative). Cette production en 2016 représente une croissance de 2 % des logements destinés aux propriétaires-occupants ainsi qu'une croissance de 1 % de l'activité dans le secteur des logements collectifs. Par rapport à 2015, la production de logements devrait croître de 500 logements, soit une hausse de 1 %.

- La production destinée aux propriétaires-occupants devrait atteindre 13 800 unités, soit une hausse de 2 % (+300 unités). Cette hausse, modeste, devrait se répartir comme suit : hausse de 0,1 % des maisons individuelles (+100 unités), hausse de 4 % des maisons jumelées (+100 unités) et une hausse de 4 % des maisons en rangée (+100 unités).
- La baisse anticipée dans les mises en chantier de logements collectifs devrait être de 1 % (200 unités), incluant une baisse de 1 % pour les logements en copropriété (-100 unités) et une hausse de 3 % pour les logements locatifs (+300 unités).

La maison individuelle laisse place aux logements collectifs

Au-delà de l'évolution de l'ensemble de la production, le changement de composition amorcé il y a quelques années se confirme, les tendances sont plus affirmées.

- La trajectoire des mises en chantier des maisons individuelles a connu un tournant dans les dernières années. Ce type d'habitations, en proportion du total de la production, est passé de 35 % en 2013 à 29 % en 2014 et devrait diminuer à 26 % en 2015 et 2016.
- En 2014, avec 35 % du total de la production, les logements destinés au marché de la copropriété ont constitué l'essentiel des mises en chantier. En 2015, cette proportion devrait s'accroître et représenter 37 % du total des mises en chantier en 2015 et 36 % en 2016.

- Finalement, la production locative devrait constituer une part de plus en plus importante de l'activité. Après avoir représenté 24 % du total des mises en chantier en 2014, la production locative devrait s'accroître et représenter 25 % et 26 % en 2015 et 2016, respectivement.

La rénovation devrait encore progresser en 2015 et la croissance devrait fléchir en 2016

Le secteur de la rénovation a connu une excellente performance en 2014 et la situation devrait être encore meilleure en 2015 :

- Les crédits d'impôt, en particulier LogiRénov en 2014 et 2015, ont contribué à insuffler un dynamisme aux activités de rénovation au Québec.
- Au-delà de 2015, les investissements en rénovation, à moins de la mise en œuvre d'une autre mesure d'aide, connaîtront une croissance moins rapide en 2016.
- Toutefois, les activités de rénovation constituent la portion la plus importante du secteur de l'habitation et cette importance devrait se maintenir.
- De plus, la bonne performance du marché de la revente d'habitations devrait constituer une source de stimulation pour le secteur de la rénovation.

La production de logements, l'évolution des inventaires et le secteur locatif : une dynamique qui attire l'attention

L'évolution de la production de logements et les inventaires :

- Les données révèlent une consolidation de la tendance de modification du type d'habitations vers des formules d'habitations plus denses délaissant les maisons unifamiliales (particulièrement en zone urbaine).
- La taille (mesurée par le nombre de logements et la hauteur des immeubles) et la durée de construction augmentent. La plus forte proportion des appartements se situe dans des immeubles de quatre étages et plus.
- L'APCHQ partage la position de la SCHL, les risques de construction excessive à Montréal et Québec demeurent faibles. En comparaison aux années précédentes, il y a un nombre de logements en construction plus élevé au même moment en raison de durées de construction plus longues que par le passé.
- Une hausse des inventaires de logements achevés et non écoulés, particulièrement une hausse de la durée de l'inventaire (en mois) et une diminution des taux d'écoulement des logements collectifs, nous amène à remettre en question la solidité de la demande.

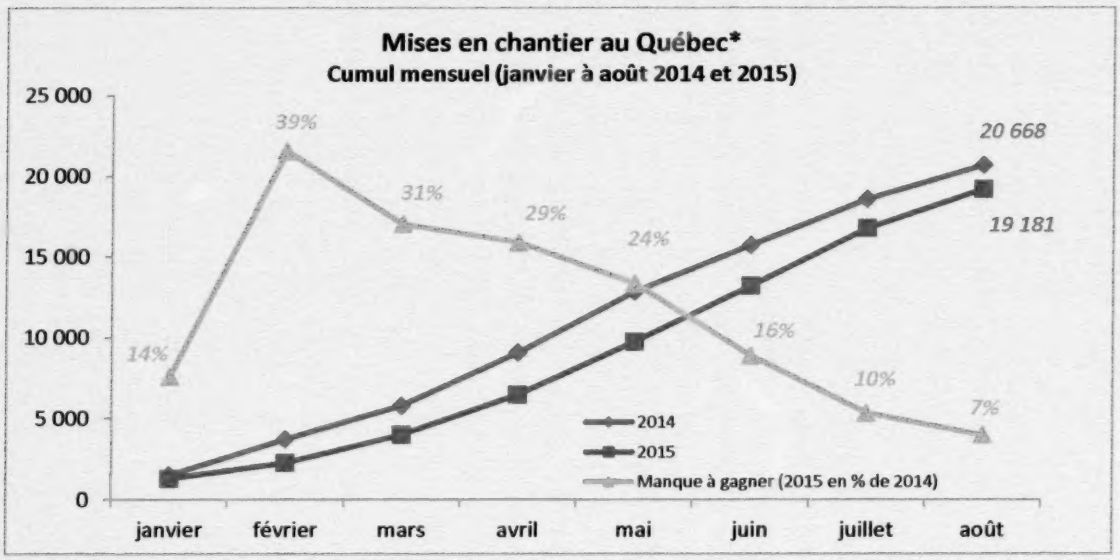
Dans le secteur locatif, trois facteurs jouent un rôle important :

- L'enjeu de l'accès à la propriété demeure, les ménages se tournent vers la location.
- Les immeubles locatifs plus récents bénéficient de taux d'inoccupation plus faibles et de loyers plus élevés comparativement à l'ensemble du parc locatif. Cet avantage contribue au dynamisme de la production d'appartements destinés au marché locatif. Quoiqu'une portion non négligeable des copropriétés invendues s'ajoute à l'offre locative.
- De plus, la progression du segment des personnes âgées et la forte popularité des résidences pour personnes âgées comme mode d'hébergement alimentent la production locative.

Bilan 2015 : départ difficile et rattrapage partiel

Un hiver difficile

Si l'on examine la production mensuelle de logements de janvier à août, on constate que les retards (ou manques à gagner) ont été plus importants en début d'année. En comparaison à 2014, le niveau des mises en chantier en 2015 était inférieur de 14 %, 39 %, 29 % et 24 % pour les quatre premiers mois de l'année. Un hiver plus rigoureux aura contribué à retarder la construction pour les premiers mois de l'année 2015. Au fil des mois, ce manque à gagner s'est résorbé. En août, le cumul des mises en chantier était de 7 % inférieur à l'année dernière à pareille date. Le graphique ci-dessous présente ces tendances.



* Dans les Régions métropolitaines de recensement (RMR), les agglomérations de recensement et autres municipalités sélectionnées comptant au moins 10 000 habitants.
Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et achèvements, Portail de l'information sur le marché de l'habitation. Site consulté le 1er septembre 2015 www03.cmhc-schl.gc.ca/pimh/

Un bilan semestriel qui souffre et une situation plus difficile dans certains centres

Les données des mises en chantier publiées pour la première moitié de l'année 2015 confirment une activité moins vigoureuse que celle observée en 2014. Ainsi, les 13 198 mises en chantier pour tous les types de logements représentent une baisse de 16 % de l'activité comparativement à la même période en 2014. Cette baisse est observée pour la très vaste majorité des centres urbains, sauf à Québec, Sherbrooke et Rimouski, où des hausses de 26 %, 38 % et 25 %, respectivement, ont été observées. À Montréal, où l'activité représente plus de 50 % des mises en chantier au Québec, l'activité est en baisse de 24 %.

Notons aussi que 2 923 maisons individuelles ont été mises en chantier (22 % du total), soit une baisse de 16 % au Québec. À l'exception du Saguenay et de Drummondville, où une hausse de 4 % et une baisse de 2 % ont été observées respectivement, l'activité a connu une diminution variant de 13 % à Québec à 44 % à Rimouski.

Finalement, 10 275 logements collectifs (locatif et copropriété) ont été mis en chantier (78 % du total), représentant une baisse de 16 %. À Québec, Sherbrooke et Rimouski, l'activité a été en hausse de 38 %, 69 % et 140 %, respectivement. Toutefois, un ralentissement de l'activité est noté pour les autres centres urbains. À Montréal, où les mises en chantier de logements collectifs représentent plus de 54 % du total québécois, la construction a connu une baisse de 26 %. Ailleurs, la baisse se situe entre 17 % à Saint-Hyacinthe et 69 % à Sherbrooke.

Construction résidentielle au Québec – janvier à juin 2015

	Maisons individuelles		Logements collectifs		Tous les logements	
Mises en en chantier (variation par rapport à la même période en 2014)						
Centres urbains, 100 000 + habitants (RMR)						
Montréal	1 103	(-14 %)	5 571	(-26 %)	6 674	(-24 %)
Ottawa-Gatineau*	148	(-24 %)	566	(-30 %)	714	(-29 %)
Québec	420	(-13 %)	2 016	(38 %)	2 436	(26 %)
Saguenay	107	(4 %)	124	(-50 %)	231	(-34 %)
Sherbrooke	142	(-25 %)	651	(69 %)	793	(38 %)
Trois-Rivières	82	(-25 %)	110	(-64 %)	192	(-54 %)
Centres urbains, 50 000 à 99 999 habitants (agglomérations de recensement)						
Drummondville	130	(-2 %)	101	(-32 %)	231	(-18 %)
Granby	41	(-29 %)	121	(-31 %)	162	(-30 %)
Rimouski	28	(-44 %)	72	(140 %)	100	(25 %)
Saint-Hyacinthe	21	(-22 %)	91	(-17 %)	112	(-18 %)
Saint-Jean-sur-Richelieu	57	(-17 %)	37	(-62 %)	94	(-43 %)
Shawinigan	27	(-37 %)	19	(-37 %)	46	(-37 %)
Centres urbains, 10 000 à 49 999 habitants						
Sous-total	617	(-18 %)	796	(-15 %)	1 413	(-16 %)
Total	**2 923**	**(-16 %)**	**10 275**	**(-16 %)**	**13 198**	**(-16 %)**

*Partie québécoise de la RMR-Ottawa-Gatineau
Source : SCHL, données réelles provisoires sur les mises en chantier, juillet 2015

Conditions de marché et situation économique

Démographie

Selon l'Institut de la statistique du Québec[1], en 2015, le nombre de ménages au Québec devrait augmenter de 39 471 en 2015 (une hausse de 1,12 %) et de 38 235 en 2016 (une hausse de 1,07 %). La croissance du nombre de ménages est un facteur déterminant dans la demande de logements, et les projections indiquent que cette croissance fléchira au cours des années à venir. En 2018, les projections démographiques font état de l'ajout de 33 825 nouveaux ménages (une hausse de moins de 1 %).

De plus, les statistiques d'immigration de 2014[2] révèlent que l'immigration internationale était en hausse, avec un solde migratoire international[3] de 44 628 pour l'année 2014. Toutefois, on constate au plan interprovincial que 13 064 personnes ont quitté le Québec en 2014. Ainsi, le solde migratoire total (international et interprovincial) du Québec pour 2014 est de 31 564.

Bien qu'il contribue à la croissance de la population, ce solde migratoire est inférieur à la moyenne annuelle d'environ 41 000 entre 2008 et 2012. Ainsi, bien que le nombre de ménages soit en croissance et que le solde migratoire soit positif, la croissance du nombre de ménages et l'apport de l'immigration ont continué de décliner en 2014.

Contexte économique

La situation économique a connu des rebonds depuis l'été 2014. La baisse marquée du prix du pétrole s'est accompagnée d'un ralentissement de l'économie canadienne, en particulier dans les provinces de l'Ouest où le secteur énergétique est important. Le PIB du Canada a diminué de 0,8 % au premier trimestre de 2015, suivi d'une diminution de 0,5 % au second trimestre de 2015. Toutefois, le terme de « récession technique » a été utilisé afin d'indiquer que le PIB a connu un recul plus modeste que les baisses observées lors des récessions précédentes.

---

[1] Source : INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. Projections des ménages, Le Québec, 2011-2061. Données complètes pour le Québec, tous les scénarios. Total annuel de ménages. Site consulté le 11 août 2015.
www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/population-demographie/perspectives/menages/menages_personnes_14.xls

[2] Source : INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. Migrations internationales et interprovinciales, Québec, 1961-2013. Site consulté le 11 août 2015.
www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/population-demographie/migration/internationales-interprovinciales/601.htm

[3] Le solde migratoire est le nombre d'immigrants (entrants) moins le nombre d'émigrants (sortants).

...les difficultés actuelles de l'économie ne sont pas généralisées. Elles sont surtout concentrées au sein de certains secteurs, soit l'énergie, les mines ainsi que la fabrication (affectée par la baisse des investissements dans le secteur des ressources). Les difficultés sont également concentrées dans les provinces productrices de pétrole, soit l'Alberta, la Saskatchewan et Terre-Neuve-et-Labrador. Les perspectives demeurent donc plus favorables ailleurs au pays[4].

Au Québec, la croissance annualisée du PIB réel de 1,6 % au premier trimestre a permis d'amorcer l'année 2015 sur une note positive. Toutefois, la baisse de 0,5 % du PIB réel québécois en mai, après trois mois de recul consécutifs, constitue une mauvaise nouvelle. La croissance cumulative du PIB réel des cinq premiers mois de 2015 est 1,1 % par rapport à la même période en 2014. Le secteur de la production des biens au Québec a reculé de 1,9 %. Seules la construction et la production agricole ont connu une progression (0,7 % et 2,7 % respectivement) et le secteur des services a connu une faible hausse (0,1 %). Ainsi, la croissance économique du Québec[5] devrait avoisiner 1,2 % à 1,4 % en 2015 et 1,5 % à 1,6 % en 2016.

La reprise des exportations amorcée timidement à l'été 2015 devrait constituer un moteur de croissance pour 2015 et pourrait insuffler un certain dynamisme à l'économie québécoise. La demande intérieure moins vigoureuse s'explique notamment par la réduction des dépenses des ménages et des investissements des entreprises qui ne sont pas au rendez-vous. La priorité du gouvernement du Québec d'éliminer son déficit accompagné d'une réduction des dépenses de programmes ne constituent pas une source de stimulation pour l'économie québécoise.

Toutefois, le démarrage de certains grands projets d'infrastructure, comme le pont Champlain à Montréal, la mise en œuvre d'initiatives et d'investissements associées à la Stratégie maritime, la Stratégie québécoise de développement de l'aluminium ainsi qu'au Plan québécois des infrastructures (prévoyant près de 9,9 et 9,3 milliards de dollars en investissement en 2015-2016 et 2016-2017 respectivement) pourrait contribuer, modestement, à favoriser la relance à court terme.

Création d'emplois et taux de chômage

La situation du Québec en matière de création d'emplois est relativement stable. Les données de *l'Enquête sur la population active* de Statistique Canada pour le mois d'août 2015 font état d'une augmentation de 40 000 emplois ou 1 % par rapport à août 2014. Les données indiquent que ce gain provient d'une augmentation de 64 600 emplois à temps partiel (+2 % par rapport à août 2014), le nombre d'emplois à temps plein ayant diminué de 24 500 (-3,0 % par rapport à août 2014)[6].

De plus, entre août 2014 et 2015, l'emploi en Ontario et au Canada a atteint des taux de 0,9 % et de 1,1 %, respectivement. Pour l'année 2015, la croissance de l'emploi au Québec devrait se situer autour de 1 %. En 2016, les perspectives de croissance de l'emploi devraient s'assombrir, avec une croissance plus modeste se situant sous 1 %. En août 2015, le taux de chômage au Québec a augmenté pour atteindre 8 % au-dessus du taux canadien de 7,0 % et du taux ontarien de 6,8 %. Le taux de chômage pour l'année 2015 devrait avoisiner 7,6 % à 7,9 %. En 2016, la situation pourrait s'améliorer légèrement, avec un taux de chômage avoisinant les 7,3 % à 7,5 %[7].

Au Québec, la croissance économique prévue en 2015 devrait se situer autour de 1,2 % et 1,4 % en 2015 et 1,5 % et 1,6 % en 2016. La création d'emplois devrait fléchir et passer sous la barre de 1 % en 2016. Alors que le taux de chômage pourrait se situer entre 7,3 % et 7,5 % en 2016.

Confiance des consommateurs

Malgré le contexte économique qui présente son lot de défis, l'indice global de confiance des consommateurs québécois du Conference Board du Canada affiche certains signes encourageants considérant la tendance à la hausse depuis le début de l'année 2015. Après une hausse de 2,6 points observée en juillet 2015, l'indice avait alors atteint 107,2. Le mois suivant, l'indice était en baisse de 2,1 points pour s'établir à 105,1.

---

[4] DESJARDINS ÉTUDES ÉCONOMIQUES. Communiqué hebdomadaire, 4 septembre 2015.

[5] Mesurée par la croissance du PIB réel. Compilation des prévisions économiques à la fin de l'été 2015 de la Banque Nationale, Valeur Mobilière Banque Laurentienne, Desjardins Études économiques et de BMO Capital Markets Economics.

[6] Source : EMPLOI ET DÉVELOPPEMENT SOCIAL CANADA. Bulletin express sur le marché du travail, Le Québec en août 2015.

[7] Compilation des prévisions économiques à la fin de l'été 2015 de la Banque Nationale, Valeur Mobilière Banque Laurentienne, Desjardins Études économiques et de BMO Capital Markets Economics.

De plus, la proportion de Québécois qui considèrent que le moment est propice pour réaliser un achat important, une habitation, par exemple, a aussi augmenté en juillet pour s'établir à 39,6 %, soit la proportion la plus élevée depuis juillet 2005. En août, cette proportion était de 37,5 %. Malgré ces mouvements, la FCIQ[8] indique qu'il s'agit d'un niveau supérieur à la moyenne des dix dernières années. Pour la Fédération des chambres immobilières du Québec :

> *Le marché de la revente au Québec est plus particulièrement sensible à l'évolution, pour la province, du sous-indice correspondant à... la question (qui)... vise à savoir directement si les consommateurs québécois jugent le moment propice à l'achat d'un bien important, telle une propriété. Ce sous-indice est donc un indicateur contemporain et direct de l'activité sur le marché de la revente au Québec*[9].

Taux d'intérêt et conditions d'emprunt

Depuis quelques années au Canada, les emprunteurs bénéficient de taux d'intérêt stables et historiquement bas. Compte tenu de l'évolution de l'économie canadienne à la suite de la baisse prononcée des prix du pétrole et du ralentissement observé depuis la fin de l'année 2014, la Banque du Canada a annoncé le 21 janvier 2015 une baisse de 0,25 % du taux directeur (passant de 1 % à 0,75 %) et, le 15 juillet dernier, une autre baisse de 0,25 % du taux directeur (passant de 0,75 % à 0,5 %). Ces baisses ont eu un effet sur les taux hypothécaires.

Par exemple[10], le taux pour les prêts hypothécaires d'un an est de 2,89 % et a baissé de 0,25 % depuis septembre 2015. Le taux pour les prêts hypothécaires de trois ans est de 3,39 % et a diminué de 0,36 % depuis septembre 2014. Le taux pour les prêts hypothécaires de cinq ans est de 4,64 % et a diminué de 0,15 % depuis septembre 2014. Ces taux sont supérieurs à ceux pratiqués par les institutions financières qui se livrent une féroce compétition[11].

Selon les prévisions de taux d'intérêt[12], le taux directeur (taux de financement à un jour) pourrait augmenter en 2016. Une majorité de prévisionnistes entrevoient que le taux directeur pourrait atteindre 1 %, voire 1,25 % en décembre 2016. Aucune hausse n'est anticipée avant septembre 2016.

Les conditions d'emprunt devraient, à la faveur des bas taux d'intérêt, demeurer favorables en 2015 et pour une bonne portion de l'année 2016.

Évolution de la production de logements

Type de logements

La production de logements au Québec a évolué; les politiques imposant une densification accrue, le déclin de la disponibilité des terrains (particulièrement en milieu urbain), les enjeux associés à l'accès à la propriété (depuis 2012 avec le resserrement des critères de l'assurance hypothécaire) l'évolution des coûts constituent des facteurs qui ont influencé le type d'habitations mises en marché. On note une diminution des maisons individuelles mises en chantier ainsi qu'une augmentation de la proportion du nombre d'appartements (destinés à la location et à la copropriété).

---

[8] FÉDÉRATION DES CHAMBRES IMMOBILIÈRES DU QUÉBEC. « La confiance des consommateurs augmente en juillet » Site consulté le 13 et le 26 août 2015 www.fciq.ca/Nouvelles_economiques/ICC_Confiance_Conso_FR.html

[9] FÉDÉRATION DES CHAMBRES IMMOBILIÈRES DU QUÉBEC. « La confiance des consommateurs augmente en juillet » Site consulté le 26 août 2015 www.fciq.ca/Nouvelles_economiques/ICC_Confiance_Conso_FR.html

[10] Taux en date du 10 septembre 2015. Source : BANQUE DU CANADA. « Taux d'intérêt au Canada et variables clés relatives à la politique monétaire –dix dernières années » www.banqueducanada.ca/taux/taux-dinteret/taux-dinteret-au-canada/

[11] Par exemple, Ratehub présente les taux hypothécaires offerts par les différentes institutions financières www.ratehub.ca/meilleurs-taux-hypothecaires/5-ans/fixe .

[12] Compilation de Richter sur les prévisions des banques relativement aux taux de change et aux taux d'intérêt, Août 2015. Site consulté le 15 septembre 2015 www.richter.ca/fr-ca/news-and-media/resources-et-publications/bank-rates-bulletin-august-2015

Le tableau ci-dessous présente des données de mises en chantier de 2010 à 2014 réalisées dans les régions urbaines (où les appartements représentent la plus forte proportion de la construction résidentielle) et les régions rurales (où les habitations individuelles s'y retrouvent en plus forte proportion).

Mises en chantier et proportions du total, selon le type de logements 2010-2014, Québec*

	Individuels	Jumelés	En rangée	Appartements	Total
2010	19 549 (38 %)	4 359 (8 %)	2 029 (4 %)	25 426 (50 %)	51 363
2011	16 554 (34 %)	4 002 (8 %)	1 855 (4 %)	25 976 (54 %)	48 387
2012	16 059 (34 %)	3 866 (8 %)	1 904 (4 %)	25 538 (54 %)	47 367
2013	13 144 (35 %)	2 853 (8 %)	1 121 (3 %)	20 658 (55 %)	37 775
2014	11 227 (29 %)	3 083 (8 %)	1 397 (4 %)	23 013 (60 %)	38 810

* Régions urbaines et régions rurales confondues
Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et achèvements, Portail de l'information sur le marché de l'habitation. Site consulté le 19 août 2015 www03.cmhc-schl.gc.ca/pimh/

Le Québec se démarque de l'ensemble du Canada[13] :

- La proportion de maisons unifamiliales, tout en étant demeurée relativement stable depuis 2010, est plus élevée que celle observée au Québec (42 % en moyenne entre 2010 et 2014 au Canada, comparativement à 34 % au Québec pour la même période).
- Les appartements constituent 41 % des logements mis en chantier au Canada, comparativement à 55 % en moyenne.
- Les maisons en rangée représentent en moyenne 10 % des logements mis en chantier au Canada, comparativement à environ 4 % au Québec.
- La proportion de maisons jumelées est similaire 7 % pour l'ensemble du Canada, comparativement à 8 % au Québec.

Les données indiquent qu'avec 60 % des logements mis en chantier, la production d'appartements représente le type de logement le plus important en 2014. L'importance de ce type de logement a pris de l'ampleur depuis 2010 alors que les appartements représentaient 50 % des mises en chantier.

Taille des immeubles

Alors que les maisons unifamiliales représentaient près de 28 % en 2011, cette proportion a diminué à près de 23 % en 2014. En plus d'observer une proportion plus forte d'appartements, la taille des immeubles (mesurée par le nombre de logements) a aussi augmentée.

En 2011, en excluant les maisons unifamiliales (immeubles comptant un logement dans les tableaux ci-dessous), les immeubles mis en chantier comptaient 6,34 logements en moyenne; en 2014, la moyenne s'établissait à 7,39 logements par immeuble. Le constat est que les immeubles mis en chantier comptent davantage de logements. L'évolution des proportions des logements mis en chantier dans certaines tailles d'immeubles attire l'attention.

- Immeubles de 11 à 15 logements : de 4,1 % à 4,8 % entre 2011 et 2014
- Immeubles de 16 à 20 logements : de 3,2 % à 3,8 % entre 2011 et 2014
- Immeubles de 31 à 49 logements : de 5,6 % à 6,4 % entre 2011 et 2014
- Immeubles de 100 à 200 logements : de 6,6 % à 10,4 % entre 2011 et 2014
- Immeubles de plus de 200 logements : de 6 % à 7,9 % entre 2011 et 2014

Les deux tableaux ci-dessous présentent les mises en chantier de logements et le nombre d'immeubles pour 2011 et 2014 en fonction de la taille des immeubles.

[13] Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et achèvements, via Statistique Canada CANSIM, Tableau 027-0008. Site consulté le 21 septembre 2015.

Mises en chantier et nombre d'immeubles selon le nombre de logements - 2011*

Taille des immeubles	Nombre de logements	Nombre d'immeubles	Part des logements	Part des immeubles	Part des logements	Part des immeubles
			Part du total		*Proportions cumulatives*	
1 logement	11 516	11 516	27,6 %	71 %	28 %	71 %
2 - 3 logements	6 237	2 864	14,9 %	18 %	43 %	88 %
4 - 5 logements	3 149	764	7,5 %	5 %	50 %	93 %
6 - 10 logements	4 961	736	11,9 %	5 %	62 %	98 %
11 - 15 logements	1697	134	4,1 %	1 %	66 %	98 %
16 - 20 logements	1328	77	3,2 %	0,5 %	69 %	99 %
21 - 25 logements	908	39	2,2 %	0,2 %	71 %	99 %
26 - 30 logements	403	14	1,0 %	0,1 %	72 %	99 %
31 - 49 logements	2 352	61	5,6 %	0,4 %	78 %	99,5 %
50 - 99 logements	3 990	57	9,5 %	0,3 %	87 %	99,8 %
100 - 200 logements	2 757	21	6,6 %	0,1 %	94 %	99,9 %
200 + logements	2 501	10	6,0 %	0,1 %	100 %	100 %
	41 799	16 293	100 %	100 %		

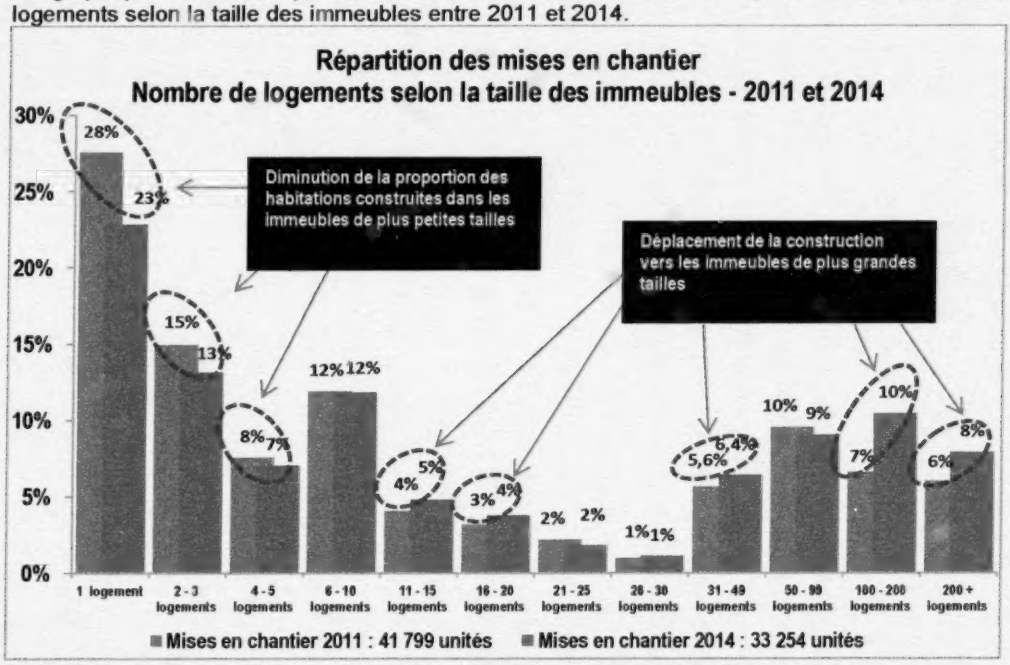
* Villes de 10 000 habitants et plus. Source : SCHL, *Enquête sur les mises en chantier*, Compilation spéciale préparée pour l'APCHQ, février 2015.

Mises en chantier et nombre d'immeubles selon le nombre de logements - 2014*

Taille des immeubles	Nombre de logements	Nombre d'immeubles	Part des logements	Part des immeubles	Part des logements	Part des immeubles
			Proportions du total		*Proportions cumulatives*	
1 logement	7 594	7 594	22,8 %	69 %	23 %	68,6 %
2 - 3 logements	4 361	1 972	13,1 %	18 %	36 %	86,5 %
4 - 5 logements	2 335	559	7,0 %	5 %	43 %	91,5 %
6 - 10 logements	3 927	572	11,8 %	5 %	55 %	96,7 %
11 - 15 logements	1597	125	4,8 %	1 %	60 %	97,8 %
16 - 20 logements	1255	75	3,8 %	1 %	63 %	98,5 %
21 - 25 logements	605	26	1,8 %	0,2 %	65 %	98,7 %
26 - 30 logements	366	13	1,1 %	0,1 %	66 %	98,8 %
31 - 49 logements	2 128	56	6,4 %	1 %	73 %	99,3 %
50 - 99 logements	3 001	42	9,0 %	0,4 %	82 %	99,7 %
100 - 200 logements	3 467	24	10,4 %	0,2 %	92 %	99,9 %
200 + logements	2 618	7	7,9 %	0,1 %	100 %	100 %
	33 254	11 065	100 %	100 %		

* Villes de 10 000 habitants et plus. Source : SCHL, *Enquête sur les mises en chantier*, Compilation spéciale préparée pour l'APCHQ, février 2015.

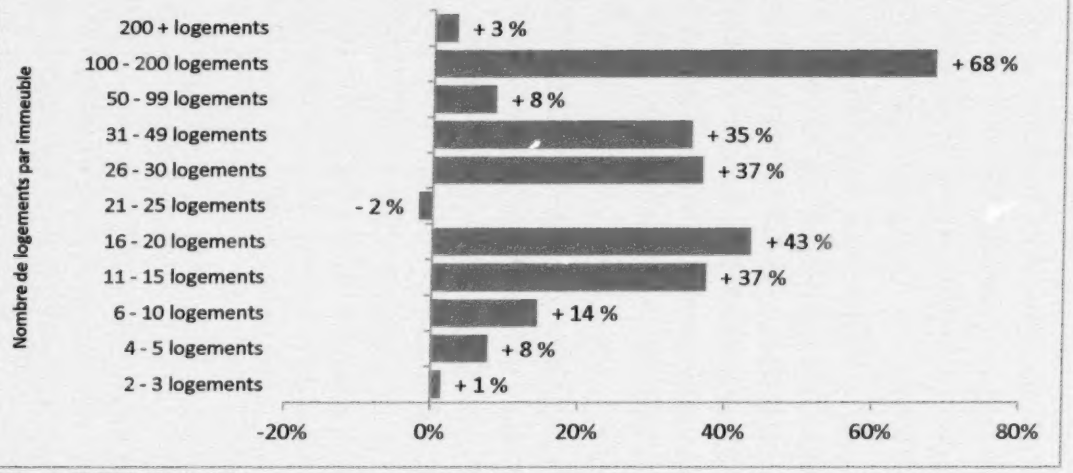
Le graphique ci-dessous permet de visualiser la variation de la répartition des mises en chantier de logements selon la taille des immeubles entre 2011 et 2014.



Source : SCHL, *Enquête sur les mises en chantier*, Compilation spéciale préparée pour l'APCHQ, février 2015.

La variation de la répartition des immeubles mis en chantier selon le nombre de logements permet d'apprécier l'évolution de la production. Les données indiquent aussi un déplacement des mises en chantier vers des immeubles regroupant davantage de logements. Le graphique ci-dessous présente ces données.

Variation de la répartition des immeubles mis en chantier selon le nombre de logements par immeuble, 2011 à 2014*



* Villes de 10 000 habitants et plus.
Les proportions représentées dans le graphique excluent les maisons unifamiliales (immeubles de un logement).
Source : SCHL, *Enquête sur les mises en chantier*, Compilation spéciale préparée pour l'APCHQ, février 2015.

Quelques constats attirent l'attention à l'examen de ce graphique. Entre 2011 et 2014, la proportion d'immeubles mis en chantier en fonction du nombre de logements construits a évoluée comme suit :

- La part des immeubles comprenant entre 11 et 15 logements a augmenté de 37 %
- La part des immeubles comprenant entre 16 et 20 logements a augmenté de 43 %
- La part des immeubles comprenant entre 26 et 30 logements a augmenté de 37 %
- La part des immeubles comprenant entre 31 et 49 logements a augmenté de 35 %
- La part des immeubles comprenant entre 100 et 200 logements a augmenté de 68 %

On observe une diminution de la proportion des logements construits dans les immeubles de plus petite taille signifiant un déplacement de la construction vers les immeubles de plus grande taille. En 2010, les immeubles comptant plus de 10 logements représentaient 38 %, en 2014 cette proportion est passée à 45 %.

Hauteur des immeubles

Afin de compléter l'examen de la taille des immeubles, on peut s'intéresser à la hauteur des immeubles à appartements (mesurée par le nombre d'étages). En 2014, les Relevés des mises en chantier des achèvements de la SCHL dénombrent 1 922 immeubles avec appartements; le nombre d'étages est connu pour 1 318 immeubles.

La répartition entre les marchés visés est la suivante :

- 690 immeubles (52 %) mis en chantier sont destinés à la copropriété
- 628 immeubles (48 %) mis en chantier sont destinés au marché locatif

Le tableau ci-dessous présente le nombre de logements et d'immeubles mis en chantier selon le nombre d'étages pour les logements destinés au marché locatif et à la copropriété.

Mises en chantier d'appartements, selon le nombre d'étages des immeubles, Québec 2014*

	Copropriété		Locatif		Total	
Nombre d'étages des immeubles	Nombre de logements	Nombre d'immeubles	Nombre de logements	Nombre d'immeubles	Nombre de logements	Nombre d'immeubles
1	19	5	109	43	128	48
2	1 425	275	1 614	374	3 039	649
3	2 675	318	1 471	177	4 146	495
4	1 192	43	408	15	1 600	58
5	180	4	146	4	326	8
6	1 041	15	481	6	1 522	21
7	292	4	379	2	671	6
8	401	4	179	1	580	5
9	442	6	149	1	591	7
10	41	1	317	1	358	2
11	219	2	643	2	862	4
12	137	1	187	1	324	2
14	128	1	-	-	128	1
15	300	2	-	-	300	2
16	140	1	115	1	255	2
17	149	1	-	-	149	1
19	135	1	-	-	135	1
20	139	1	-	-	139	1
38	360	1	-	-	360	1
41	298	1	-	-	298	1
50	856	2	-	-	856	2
63	24	1	-	-	24	1
Sommaire selon les catégories d'immeubles						
3 étages et moins	4 119 (38,8 %)	598 (86,6 %)	3 194 (51,5 %)	594 (94,5 %)	7 313 (43,6 %)	1 192 (90,4 %)
4 à 6 étages	2 413 (22,8 %)	62 (8,9 %)	1 035 (16,7 %)	25 (3,9 %)	3 448 (20,5 %)	87 (6,6 %)
7 étages et plus	4 061 (38,3 %)	30 (4,3 %)	1 969 (31,7 %)	9 (1,4 %)	6 030 (35,9 %)	39 (2,9 %)
Incluant :						
14 étages et plus	*2 529 (23,9 %)*	*12 (1,7 %)*	*115 (1,9 %)*	*1 (0,2 %)*	*2 644 (15,77 %)*	*13 (0,9 %)*
Total	**10 593 (100 %)**	**690 (100 %)**	**6 198 (100 %)**	**628 (100 %)**	**16 791 (100 %)**	**1 318 (100 %)**
Statistiques descriptives selon les catégories d'immeubles						
	Logements par immeuble	*Hauteur moyenne*	*Logements par immeuble*	*Hauteur moyenne*	*Logements par immeuble*	*Hauteur moyenne*
3 étages et moins	6,9	2,5	5,4	2,2	6,1	2,4
4 à 6 étages	38,9	4,6	41,4	4,6	39,6	4,5
7 étages et plus	135,4	17,2	218,7	10,1	154,6	15,6
Incluant :						
14 étages et plus	210,8	**29,8**	115	**16**	**203,3**	**28,8**
Total	**15,35**	**3,3**	**9,8**	**2,4**	**12,7**	**2,9**

* Villes de 10 000 habitants et plus.
Les proportions représentées dans le tableau excluent les immeubles dont la taille n'a pas été indiquée dans les relevés.
Source : SCHL, *Enquête sur les mises en chantier*. Compilation spéciale préparée pour l'APCHQ, avril 2015.

Les données du tableau ci-haut révèlent que pour le marché des copropriétés :

- Les immeubles de trois étages (qui comptent en moyenne 8,4 logements) constituent le type le plus construit en 2014 : 318 immeubles regroupent 2 675 logements, soit plus de 46 % des immeubles et 25 % des logements en copropriété mis en chantier.
- Les immeubles de deux étages (qui comptent en moyenne 5,2 logements) arrivent au deuxième rang : 275 immeubles regroupent 1 425 logements, soit près de 40 % des immeubles et 13 % des logements en copropriété mis en chantier.
- Les immeubles de quatre étages (qui comptent en moyenne 27,7 logements) arrivent au troisième rang : 43 immeubles regroupent 1 192 logements, soit plus de 6 % des immeubles et plus de 11 % des immeubles en copropriété mis en chantier.

En ce qui concerne les logements locatifs :

- Les immeubles de 2 étages (qui comptent en moyenne 4,3 logements) constituent le type le plus construit en 2014 : 374 immeubles regroupant 1 614 logements, soit près de 60 % des immeubles et plus de 23 % des logements locatifs mis en chantier.
- Les immeubles de 3 étages (qui comptent en moyenne 8,3 logements) arrivent au deuxième rang : 177 immeubles regroupent 1 471 logements, soit plus de 28 % des immeubles et 24 % des logements des logements locatifs mis en chantier.
- Les immeubles de 4 étages (qui comptent en moyenne 27,2 logements) arrivent au troisième rang : 15 immeubles regroupant 408 logements, soit plus de 2 % des immeubles et près de 7 % des logements locatifs mis en chantier.

Quand on examine les immeubles selon la taille :

- Les immeubles de 3 étages et moins constituent la catégorie la plus importante d'immeubles avec près de 87 % des immeubles en copropriété et 94,5 % des immeubles locatifs. Cette catégorie d'immeubles regroupe près de 39 % des logements en copropriété et plus de 51 % des logements locatifs. On note aussi que les immeubles de cette catégorie comptent en moyenne 6,9 logements en copropriété et 5,4 logements locatifs.
- Les immeubles de 4 à 6 étages arrivent au deuxième rang avec près de 9 % des immeubles en copropriété et près de 4 % des immeubles locatifs. Cette catégorie regroupe près de 23 % des logements en copropriété et près de 17 % des logements locatifs. Les immeubles de cette catégorie comptent en moyenne 38,9 logements en copropriété et 41,4 logements locatifs.
- Les immeubles de 7 étages et plus arrivent au troisième rang avec 4,3 % des immeubles en copropriété et 1,4 % des immeubles locatifs. Cette catégorie regroupe plus de 38 % des logements en copropriété et près de 32 % des logements locatifs. Les immeubles de cette catégorie comptent en moyenne 135,4 logements en copropriété et 218,7 logements locatifs et comportent 17 et 10 étages en moyenne, respectivement.
- Si l'on porte attention aux immeubles de 14 étages et plus (inclus dans les données présentées au paragraphe précédent) on constate que cette catégorie d'immeubles compte 12 immeubles, soit près de 2 %, des immeubles en copropriété et 2 529 ou 24 % des logements en copropriété. Les immeubles de cette catégorie comptent 210,8 logements et plus de 29 étages en moyenne. Dans cette catégorie d'immeuble, on retrouve un immeuble locatif qui compte 115 logements et 16 étages, soit 0,2 % des immeubles locatifs et 1,9 % des logements locatifs.

Quelques constats :

- ***Les immeubles de 3 étages et moins regroupent une portion importante des logements en copropriété et plus de la majorité des logements locatifs.*** **Les immeubles en copropriété comptent davantage de logements par immeuble en moyenne que les immeubles locatifs.**
- ***Davantage d'immeubles et de logements en copropriété se retrouvent dans les immeubles de 4 à 6 étages; toutefois, les immeubles de logements locatifs comptent en moyenne plus de logements que les immeubles en copropriété.***
- ***Les immeubles de 7 étages et plus sont plutôt destinés aux logements en copropriété qu'aux logements locatifs;*** 30 immeubles en copropriété comparativement à 9 immeubles locatifs et 4061 logements en copropriété comparativement à 1 969 logements locatifs.
- ***Les plus hauts immeubles de 14 étages et plus sont presque exclusivement destinés aux copropriétés,*** 12 immeubles en copropriété comparativement à un immeuble locatif et 2 529 logements en copropriété comparativement à 115 logements locatifs.

La décision de construire un immeuble d'habitation (destiné à la copropriété ou au logement locatif) en 2014 a eu pour effet de mettre en chantier un nombre plus élevé de logements par projet que par le passé. Les conditions imposant une densification accrue, les économies d'échelle, la capacité et le désir de financer des projets de plus grande envergure et des taux d'intérêt plus faibles constituent des facteurs pouvant expliquer ces tendances.

Avec les données de 2014, on observe que plus de 61 % des logements en copropriété sont situés dans des immeubles de plus de 3 étages et que plus de 48 % des logements locatifs sont aussi situés dans des immeubles de plus de 3 étages. Les immeubles d'appartements en copropriété sont aussi de gabarit plus imposant que les immeubles locatifs.

Durée de la construction

La durée de construction des immeubles[14] constitue aussi un trait caractéristique de l'évolution de la production de logements. Pour l'ensemble des logements mis en chantier au Québec entre 2005 et 2010, la durée moyenne de construction avoisinait 7 mois. Depuis 2011, on observe que la durée moyenne de construction a augmenté à environ 10 mois. Les graphiques ci-dessous présentent ces tendances.

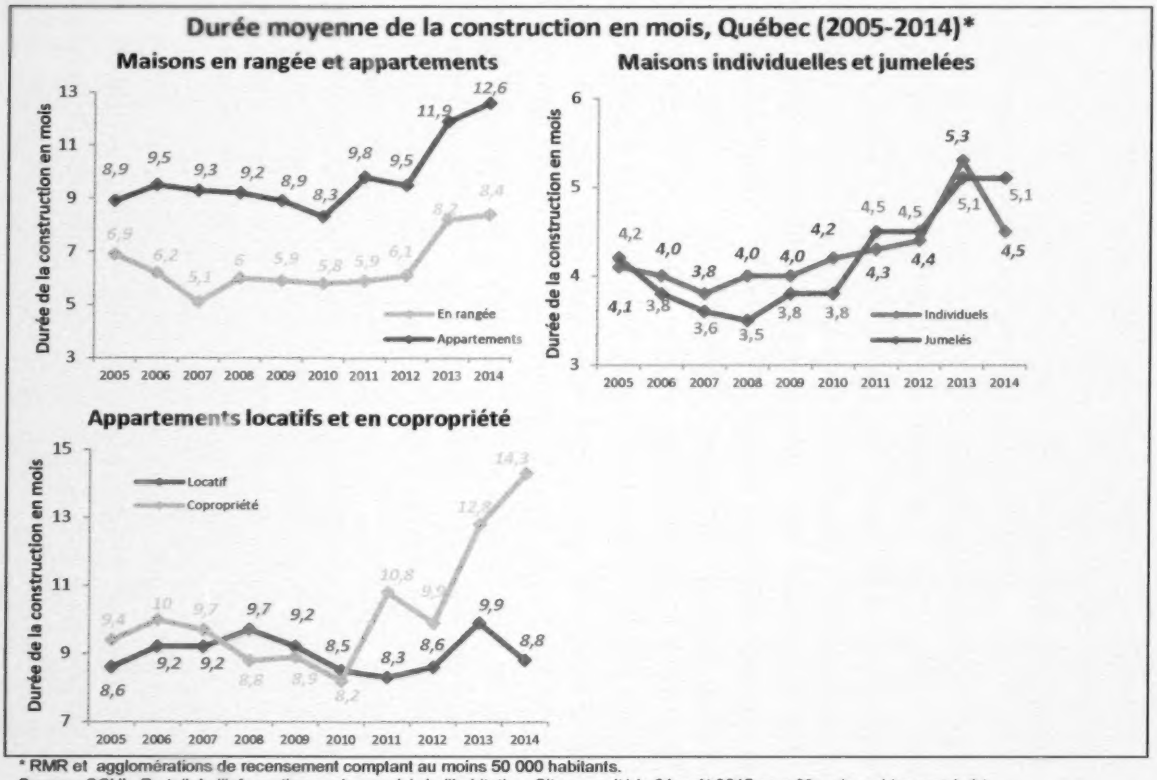
[14] La durée de construction est calculée à partir de la mise en chantier jusqu'à la date d'achèvement de la construction.

* RMR et agglomérations de recensement comptant au moins 50 000 habitants
Source : SCHL, Portail de l'information sur le marché de l'habitation. Site consulté le 21 août 2015 www03.cmhc-schl.gc.ca/pimh/

La durée de construction a augmenté pour les différents types de logements et dans certains des principaux marchés visés. Ces données sont présentées dans les graphiques ci-dessous.

Quelques constats :

- Pour les appartements, la durée moyenne de construction qui était d'environ 9 mois entre 2005 et 2010 a commencé à augmenter à compter de 2011 pour s'établir à environ 13 mois en 2014. Les données présentées précédemment indiquent que la taille des immeubles a augmenté depuis 2011.
- Pour les maisons en rangée, la durée moyenne, qui était d'environ 7 mois en 2005, a par la suite avoisiné 6 mois entre 2006 et 2012 et a augmenté à plus de 8 mois en 2014.
- Pour les maisons individuelles, la durée de construction avoisinait 4 mois depuis 2005, à l'exception de l'année 2013 alors que la durée a dépassé 5 mois, pour ensuite revenir à une durée de construction de 4,5 mois en 2014.
- En ce qui concerne la construction d'appartements, compte tenu des différences de taille et d'une plus forte proportion d'immeubles en hauteur observés pour les immeubles en copropriété, l'examen de la durée de la construction pour les immeubles destinés à la location et ceux destinés à la copropriété permet de distinguer certaines différences.
- La durée de construction des immeubles d'appartements locatifs est demeurée relativement stable à environ 8 mois, sauf en 2013, alors que la durée a grimpé à près de 10 mois. La tendance à la hausse est manifeste pour les immeubles en copropriété.
- La durée moyenne de construction des immeubles en copropriété a avoisiné 9 mois entre 2005 et 2010. Depuis 2011, la tendance à la hausse est visible; en 2015, la durée de construction moyenne a augmenté à 14,3 mois.



* RMR et agglomérations de recensement comptant au moins 50 000 habitants.
Source : SCHL, Portail de l'information sur le marché de l'habitation. Site consulté le 21 août 2015 www03.cmhc-schl.gc.ca/pimh/

Pour l'ensemble des logements mis en chantier au Québec entre 2005 et 2010, la durée moyenne de construction avoisinait 7 mois. Depuis 2011, on observe que la durée moyenne de construction a augmenté à environ 10 mois. La durée de construction des immeubles locatifs est demeurée relativement stable à environ 8 mois, jusqu'à 2013. La durée a alors augmenté à près de 10 mois. Pour les immeubles en copropriété, la durée moyenne de construction avoisinait 9 mois entre 2005 et 2010. Depuis 2011, la durée de construction moyenne a augmenté pour atteindre 14,3 mois en 2015.

Différents facteurs, incluant l'augmentation de la taille des immeubles et le moment de la construction (par exemple, en hiver, les travaux extérieurs peuvent progresser moins rapidement), contribuent à expliquer l'augmentation de la durée de la construction. De plus, avec un allongement de cette durée moyenne, l'inventaire de logements en construction sera plus élevé, ce qui aura un impact sur la mesure de l'inventaire lorsque l'on tiendra compte des logements en construction.

Inventaire de logements

Stock de logements

À la lumière des données du marché de l'habitation du deuxième trimestre 2015, la situation de l'inventaire de logements attire l'attention. Force est de constater la nature cyclique, voire saisonnière, des niveaux d'inventaire des logements en construction. Globalement, alors que le stock de logements en construction affiche une tendance à la baisse, le stock de logements achevés et non écoulés est en progression. Ainsi, à la fin du deuxième trimestre de 2015 :

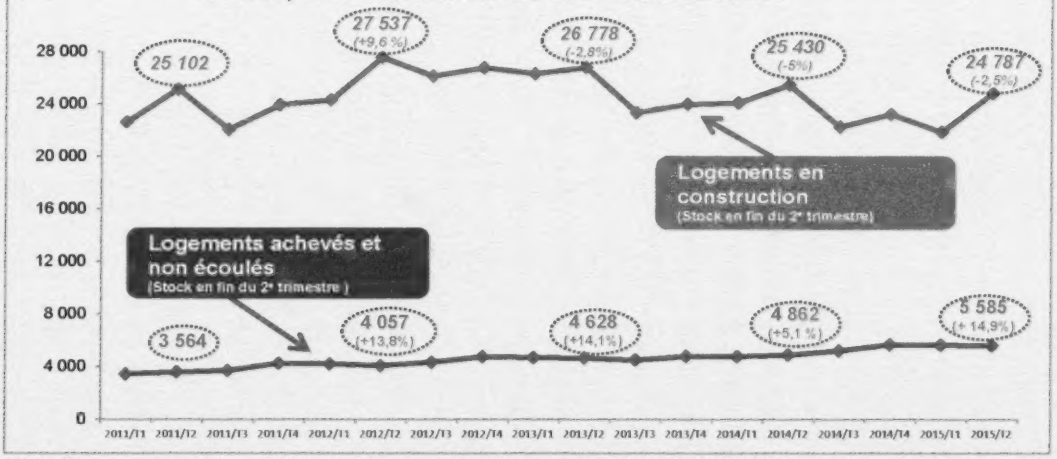
- Il y avait 24 787 logements en construction au Québec (une baisse de 2,5 % par rapport à la même période en 2014. Cette baisse de fin de deuxième trimestre est la troisième observée depuis 2013. À la

fin du deuxième trimestre de 2014 et 2013, il y avait 25 430 et 26 788 logements en construction (en baisse de 5 % et 2,8 % par rapport aux mêmes trimestres des années précédentes, respectivement).

- Il y avait 5 585 logements achevés et non écoulés au Québec (14,9 % de plus par rapport à la même période en 2014). Cette augmentation observée en 2015 est dans la poursuite des hausses observées à la fin du deuxième trimestre des années précédentes. À la fin du deuxième trimestre de 2012, 2013 et 2014, il y avait 4 057, 4 628 et 4 862 logements achevés et non écoulés (des hausses de 13,6 %, 14,1 % et 5,1 % par rapport aux mêmes trimestres des années précédentes, respectivement).

Le graphique ci-dessous présente ces données.

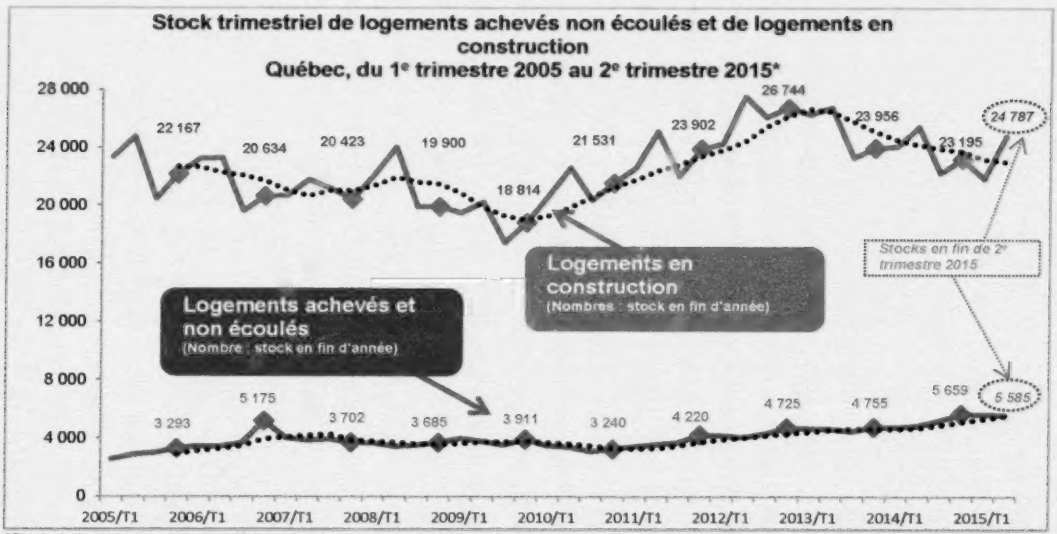
Stock trimestriel de logements achevés non écoulés et de logements en construction
Québec, du 1e trimestre 2011 au 2e trimestre 2015*



* Note : Stock de logements pour propriétaires absolus et en copropriété achevés et non écoulés et stock de logements en construction pour tous les marchés visés dans les RMR et les agglomérations de recensement comptant au moins 10 000 habitants.
Source : SCHL, Portail de l'information sur le marché de l'habitation. Site consulté le 26 août 2015 www03.cmhc-schl.gc.ca/pimh/

Cette évolution des niveaux d'inventaire peut être examinée sur une plus longue période. Le graphique ci-dessous présente les stocks trimestriels des logements en construction et des logements achevés et non écoulés depuis le premier trimestre 2015. Pour les logements en construction, la tendance[15] semble indiquer un renversement depuis le début de l'année 2013, laissant entrevoir une baisse des stocks. Par contre, le nombre de logements en construction à la fin du deuxième trimestre de 2015 est supérieur à la tendance. Dans le cas des logements achevés et non écoulés, une tendance à la hausse se dessine depuis 2011. Toutefois, le niveau au deuxième trimestre 2015 se situe près de la tendance. Le graphique ci-dessous présente ces données.

[15] La tendance est estimée par la moyenne mobile des 4 trimestres précédents, représentée par la courbe pointillée associée à chacune des séries du graphique.



*Stock de logements pour propriétaires absolus et en copropriété achevés et non écoulés et stock de logements en construction pour tous les marchés visés dans les RMR et les agglomérations de recensement comptant au moins 50 000 habitants.
Source : SCHL, Portail de l'information sur le marché de l'habitation. Site consulté le 26 août 2015 www03.cmhc-schl.gc.ca/pimh/

Durée de l'inventaire

Le niveau de l'inventaire peut aussi être apprécié en examinant le nombre de mois de demande pouvant être comblé par le stock disponible[16]. La mesure habituelle de la durée de l'inventaire est le nombre de mois d'inventaire disponible en tenant compte des logements achevés et non écoulés. Afin de présenter une mesure qui tient compte de l'activité de construction en progrès, il est aussi possible d'ajouter au stock de logements achevés et non écoulés le stock de logements en construction.

Logements individuels

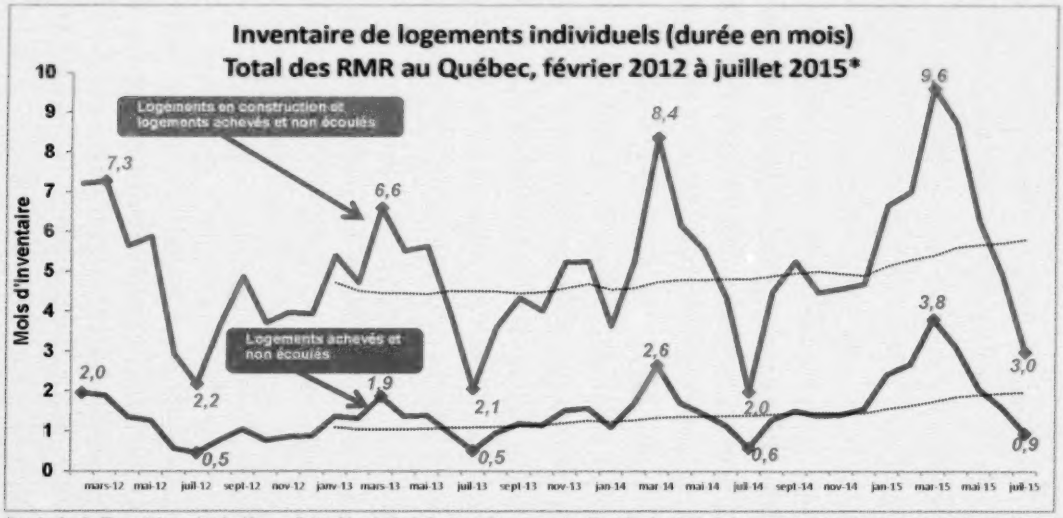
En ce qui concerne la durée d'inventaire pour les logements individuels, le caractère saisonnier est manifeste. Le graphique ci-dessous présente la durée de l'inventaire mensuel des logements individuels de février 2012[17] à juillet 2015 pour toutes les RMR du Québec.

Quelques observations :

- Depuis mars 2012, la durée de l'inventaire (en mois) des logements individuels est la plus faible à la fin du mois de juillet et, inversement, la durée de l'inventaire (en mois) est la plus élevée au mois de mars.
- La durée de l'inventaire (en mois) des logements individuels achevés et non écoulés (en rouge dans le graphique ci-dessous) a progressivement augmentée depuis 2012. La moyenne mobile des 12 mois précédents (courbe pointillée dans le graphique) affiche une tendance à la hausse. En juillet 2015, l'inventaire comblait 0,9 mois de demande; une hausse si l'on compare aux durées des mois de juillet des années précédentes (variant entre 0,5 et 0,6 mois).
- La durée de l'inventaire (en mois) des logements individuels en construction et des logements achevés et non écoulés (en bleu dans le graphique ci-dessous) affiche aussi une tendance à la hausse. En juillet 2015, l'inventaire (incluant les logements en construction) comblait trois mois de demande, une hausse par rapport aux durées des mois de juillet des années précédentes (variant entre 2,0 et 2,2 mois).

[16] Le nombre de mois d'inventaire se calcule en divisant le stock de logements à la fin d'un mois donné par le nombre de logements écoulé au cours de ce mois.

[17] Les données pour la durée de l'inventaire sont présentées depuis février 2012. La SCHL a cessé d'inclure les données d'inventaire des logements locatifs dans les données d'écoulement des logements collectifs depuis janvier 2013. Les données comparables les plus anciennes datent donc de février 2012.



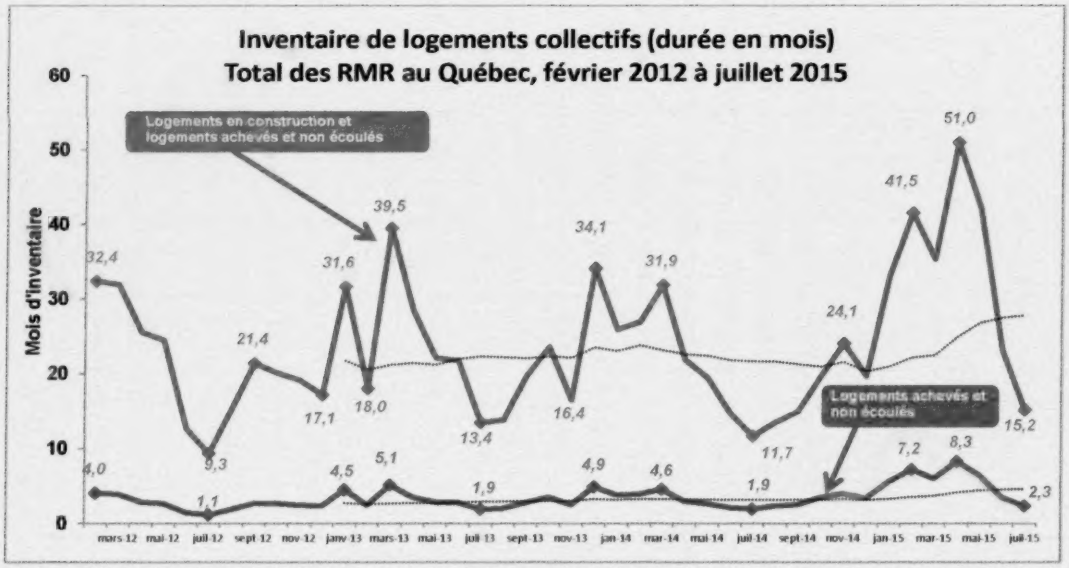
*La durée de l'inventaire est calculée en divisant le stock de logements en construction plus le stock de logements achevés et non écoulés à la fin du mois par le nombre de logements écoulés pendant le même mois. Les logements individuels incluent les maisons unifamiliales et les maisons jumelées.
Source : SCHL, Portail de l'information sur le marché de l'habitation. Site consulté le 26 août 2015 www03.cmhc-schl.gc.ca/pimh/

Logements collectifs

En ce qui concerne la durée d'inventaire des logements collectifs, une variabilité des données apparaît lorsqu'on examine les données. Toutefois, la nature cyclique ou saisonnière de la durée de l'inventaire pour ce type de logements est moins marquée. Le graphique ci-dessous présente, de février 2012 à juillet 2015, le niveau d'inventaire mensuel des logements collectifs pour toutes les RMR du Québec.

Quelques observations :

- À l'instar des logements individuels, la durée de l'inventaire (en mois) des logements collectifs est la plus faible à la fin du mois de juillet et, inversement, la durée de l'inventaire (en mois) est généralement la plus élevée pendant les mois d'hiver.
- Depuis 2012, les durées d'inventaire sont plus élevées et une tendance haussière semble se dessiner.
- La durée de l'inventaire (en mois) des logements collectifs achevés et non écoulés (en rouge dans le graphique ci-dessous) a progressivement augmentée depuis 2012. La moyenne mobile des 12 mois précédents (courbe pointillée dans le graphique) affiche une certaine tendance à la hausse, en particulier depuis le milieu de l'année 2014 et en 2015. À l'hiver 2015, on a observé que la durée de l'inventaire a atteint 7,2 mois et 8,3 mois (pour les mois de février et avril 2015), soit des niveaux ayant surpassé ceux observés depuis 2012 et nettement au-dessus de la tendance. En juillet 2015, comme observé depuis 2012, la durée de l'inventaire a diminué pour combler 2,3 mois de demande; toutefois, il s'agit d'une durée plus élevée que celle observée aux mois de juillet des années précédentes.
- La durée de l'inventaire (en mois) des logements collectifs en construction et des logements achevés et non écoulés (en bleu dans le graphique ci-dessous) affiche aussi une tendance à la hausse claire uniquement à partir de l'automne 2014. En juillet 2015, l'inventaire (en incluant les logements en construction) comblait trois mois de demande, une hausse par rapport aux mois de juillet des années précédentes.



* Note : La durée de l'inventaire est calculée en divisant le stock de logements en construction plus le stock de logements achevés et non écoulés à la fin du mois par le nombre de logements écoulés pendant le même mois. Les logements collectifs incluent les appartements et les maisons en rangée.
Source : SCHL, Portail de l'information sur le marché de l'habitation. Site consulté le 26 août 2015 www03.cmhc-schl.gc.ca/pimh/

Durée de l'inventaire : marchés régionaux

L'évolution de la durée de l'inventaire entre le printemps 2014 et le printemps 2015[18] varie selon les régions. La durée de l'inventaire a diminué dans certains marchés et augmenté dans certains autres. Et la situation diffère selon le type d'habitations : la durée de l'inventaire s'est accrue globalement pour les maisons individuelles, mais a diminué pour les logements collectifs. Le tableau ci-dessous présente ces données pour les RMR québécoises et les RMR de Toronto et Vancouver, deux marchés qui ont particulièrement attiré l'attention des observateurs.

Durée de l'inventaire en mois de logements nouvellement achevés et non écoulés

	Logements individuels[1]			Logements collectifs[2]		
RMR	avril-juin	avril-juin 2015	***Variation***	avril-juin 2014	avril-juin 2015	***Variation***
Montréal	9,2	8,3	***- 0,9***	9,3	11,5	***+ 2,2***
Gatineau	7,4	7,0	***- 0,4***	11,8	9,0	***- 2,7***
Québec	5,5	7,5	***+ 2,0***	8,6	16,7	***+ 8,1***
Saguenay	8,0	10,3	***+ 2,3***	16,3	13,2	***- 3,1***
Sherbrooke	8,5	5,3	***- 3,3***	24,5	9,4	***- 15.1***
Trois-Rivières	5,9	13,1	***+ 7,2***	4,2	7,0	***+ 2,8***
Moyenne	7,4	8,6	***+1,2***	12,5	11,1	***- 1,3***
Toronto	*8,3*	*7,4*	***- 0,9***	*74,8*	*69,5*	***- 5,3***
Vancouver	*5,8*	*5,0*	***- 0,8***	*6,8*	*6,0*	***-0,8***

[1] Incluent les maisons unifamiliales et jumelées [2] Incluent les logements des propriétaires-occupants et les copropriétés.
Source : SCHL. *Bulletin mensuel d'information sur le logement*, mai, juin et juillet 2014 et mai, juin et juillet 2015, tableaux I3-1 et I8-1.

[18] Afin d'atténuer la variabilité des données mensuelles de durée d'inventaire et comparer des périodes comparables, la moyenne de la durée pour les mois d'avril, mai et juin a été calculé pour 2014 et 2015. Pour les logements individuels achevés et non écoulés, cette période correspond, pour l'ensemble des RMR au Québec, au moment de l'année où la durée de l'inventaire est en baisse. Pour les logements collectifs, cette tendance est moins marquée, mais les durées d'inventaire pour les mois d'avril à juin sont parmi les mois avec la durée la moins élevée. Globalement, on compare deux périodes de l'année où le cycle s'approcherait du point minimum.

Logements individuels

- La moyenne de la durée de l'inventaire des maisons individuelles dans les six RMR du Québec est passée de 7,4 mois en 2014 à 8,6 mois au printemps 2015, une hausse de 1,2 mois.
- Trois RMR, Montréal, Gatineau et Sherbrooke ont connu une baisse de la durée de l'inventaire de 0,9 mois, 0,4 mois et 3,3 mois, respectivement.
- À l'inverse, trois autres RMR, Québec, Saguenay et Trois-Rivières ont connu une augmentation de la durée de l'inventaire (2,0 mois, 2,3 mois et 7,2 mois, respectivement).
- On note aussi que la durée de l'inventaire au printemps 2015 est au-dessus de la moyenne dans les RMR de Saguenay et Trois-Rivières avec 10,3 mois et 13,1 mois d'inventaire, respectivement.
- La RMR de Sherbrooke avec 5,3 mois de durée d'inventaire au printemps 2015 a la plus faible durée et se situe nettement sous la moyenne de 8,6 mois.
- La durée de l'inventaire des logements individuels pour la moyenne des RMR du Québec, avec 8,6 mois au printemps 2015, dépasse la durée de l'inventaire observée dans les RMR de Toronto et Vancouver, avec 7,4 mois et 5,0 mois.
- Individuellement, aucune RMR du Québec n'a une durée d'inventaire inférieure aux durées observées à Toronto et Vancouver.

Logements collectifs

- En ce qui concerne les logements collectifs, la moyenne de la durée de l'inventaire dans les six RMR du Québec est passée de 12,5 mois en 2014 à 11,1 mois en 2015, une baisse de 1,3 mois.
- Trois RMR, Gatineau, Saguenay et Sherbrooke ont connu une baisse de la durée d'inventaire de 2,7 mois, 3,1 mois et 1,3 mois d'inventaire, respectivement.
- À l'inverse, trois RMR, Montréal, Québec et Trois-Rivières ont connu une hausse de la durée de l'inventaire (2,2 mois, 8,1 mois et 2,8 mois d'inventaire, respectivement).
- On note aussi que la durée de l'inventaire au printemps 2015 est au-dessus de la moyenne dans les RMR de Montréal, Québec et Saguenay avec 11,5 mois, 16,7 mois et 13,2 mois d'inventaire, respectivement.
- La RMR de Trois-Rivières, avec 7 mois de durée d'inventaire au printemps 2015, a la plus faible durée et se situe nettement sous la moyenne de 11,1 mois.
- La durée de l'inventaire des logements collectifs pour la moyenne des RMR du Québec, avec 11,1 mois au printemps 2015, dépasse la durée de l'inventaire observée dans les RMR de Vancouver qui est de 6 mois, mais est nettement en dessous de la durée de l'inventaire de la RMR de Toronto qui est de 69,5 mois d'inventaire.

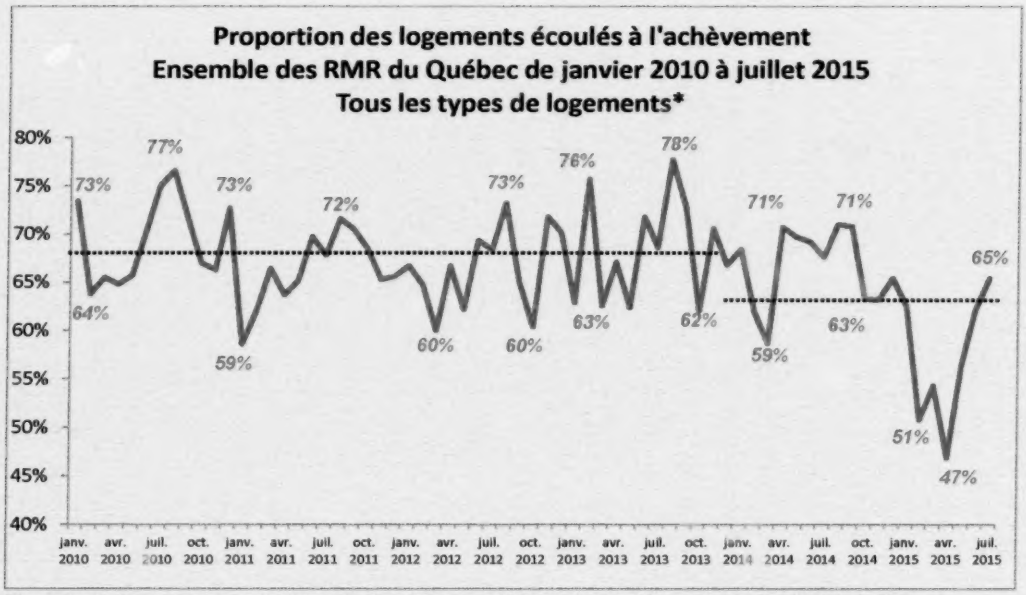
Cette augmentation des inventaires et en particulier des inventaires de logements collectifs composés en bonne partie de logements en copropriété fait de plus en plus partie de la réalité du marché au Québec en raison de la taille croissante des projets. Toutefois, malgré un rajustement du côté de l'offre, qui s'est manifesté par l'amorce d'une tendance à la baisse des unités en construction depuis le début de 2013, les données du deuxième trimestre de 2015 indiquent une hausse du niveau des unités en construction.

L'augmentation de la taille des immeubles et la durée de construction contribuent à expliquer, partiellement, la hausse du nombre de logements en construction. Globalement, on peut considérer que du point de vue de l'offre, l'inventaire est sous contrôle.

Proportion des logements écoulés

Finalement, pour compléter l'examen de la durée de l'inventaire, il importe de tenir compte de la demande pour les logements, associée à l'absorption de l'inventaire achevé et reflétée par la proportion des logements neufs écoulés à l'achèvement. Quelques constats portant sur l'ensemble des logements :

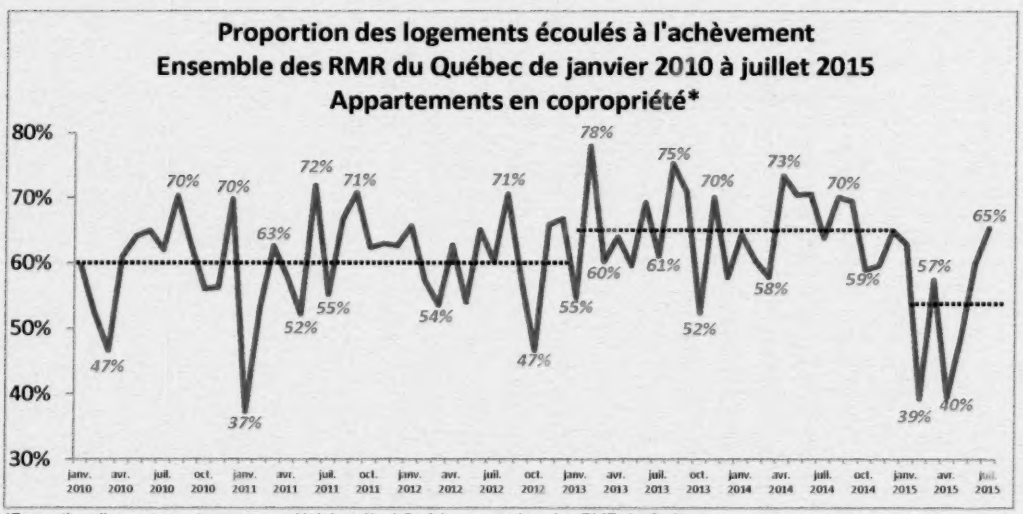
- La proportion des logements écoulés était de 68 % en moyenne, les proportions mensuelles se situant dans une fourchette de 59 % et 78 % pour les années 2010 à 2013.
- Par contre, depuis 2014, on observe une baisse de la proportion des logements écoulés. La moyenne des logements écoulés est passée à environ 63 %, les proportions mensuelles se situant entre 47 % et 65 %.
- Depuis 2014, on a assisté à une baisse de la proportion des logements écoulés et à l'achèvement sous le niveau moyen observé depuis 2010. En juillet, la proportion est remontée pour atteindre 65 %.



*Proportion de logements pour propriétaires absolus et en copropriété écoulés à l'achèvement, dans les RMR du Québec.
Source : SCHL, Portail de l'information sur le marché de l'habitation. Site consulté le 26 août 2015 www03.cmhc-schl.gc.ca/pimh/

L'activité associée aux logements en copropriété a aussi attiré l'attention. En examinant les données de janvier 2010 à juillet 2015, on peut déceler trois périodes. Quelques constats :

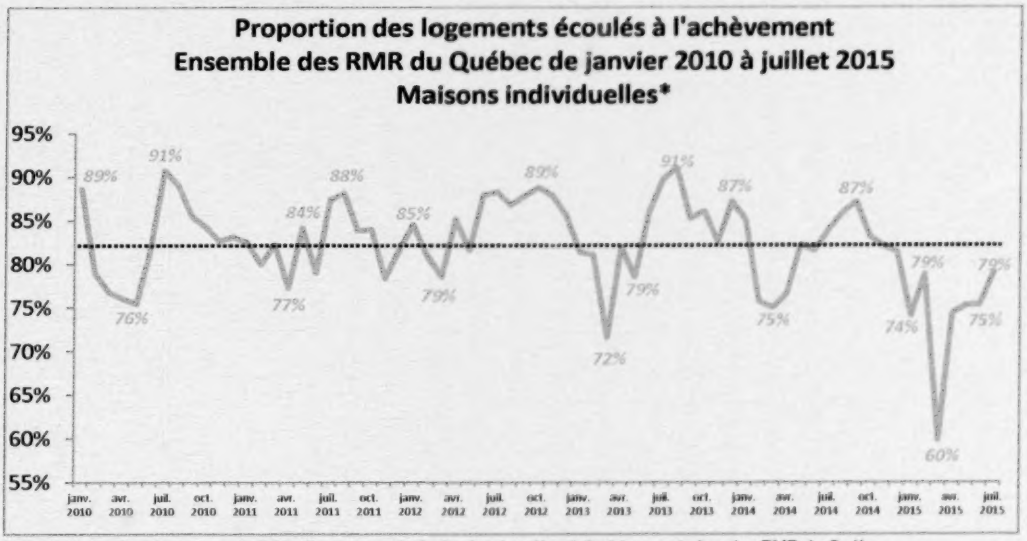
- De 2010 à 2012, la proportion des copropriétés écoulées à l'achèvement était d'environ 60 % et les proportions mensuelles d'écoulement se situaient entre 50 % et 70 %.
- En 2013 et 2014, la proportion moyenne était d'environ 63 % et les proportions mensuelles se situaient davantage entre 60 % et 75 %.
- Depuis janvier 2015, la proportion moyenne était d'environ 53 %; les proportions ont fléchi pour atteindre 39 % en janvier, en juillet la proportion a remonté à 65 %.



*Proportion d'appartements en copropriété écoulés à l'achèvement, dans les RMR du Québec.
Source : SCHL, Portail de l'information sur le marché de l'habitation. Site consulté le 26 août 2015 www03.cmhc-schl.gc.ca/pimh/

L'activité associée aux maisons individuelles mérite aussi d'être examinée. Les données n'indiquent pas de changement marqué de la moyenne de la proportion des maisons écoulées depuis 2010. Quelques constats :

- Même si, à quelques occasions depuis janvier 2010, la proportion mensuelle a descendu sous la moyenne de 82 %, l'intervalle de variation est demeuré relativement stable, de 77 % à 87 %.
- Toutefois, une baisse été observée en mars 2015 alors que la proportion est descendue à 60 %, nettement sous les minimums observés depuis 2010, les proportions maximales observées se situant à 79 % demeurent en deçà de la moyenne.



* Note : Proportion de maisons individuelles en propriété absolue écoulées à l'achèvement, dans les RMR du Québec.
Source : SCHL, Portail de l'information sur le marché de l'habitation. Site consulté le 26 août 2015 www03.cmhc-schl.gc.ca/pimh/

Taux d'écoulement : marchés régionaux

Dans l'ensemble des RMR du Québec, tant pour les logements individuels que les logements collectifs, l'évolution de la proportion de l'écoulement des logements achevés s'est détériorée entre le printemps 2014 et le printemps 2015[19]. Le portrait varie selon les RMR et le type de logement. Le tableau ci-dessous présente ces données pour les RMR québécoises et les RMR de Toronto et Vancouver, deux marchés qui attirent l'attention.

Proportion des logements écoulés à l'achèvement, moyenne avril à juin 2014 et 2015

	Logements individuels[1]			Logements collectifs[2]		
RMR	avril-juin 2014	avril-juin 2015	*Variation*	avril-juin 2014	avril-juin 2015	*Variation*
Montréal	75 %	64 %	*- 11 %*	70 %	51 %	*-19 %*
Gatineau	65 %	49 %	*- 16 %*	59 %	23 %	*- 37 %*
Québec	61 %	73 %	*+ 12 %*	62 %	44 %	*+ 18 %*
Saguenay	66 %	75 %	*+ 9 %*	46 %	35 %	*- 11 %*
Sherbrooke	72 %	73 %	*+ 1 %*	61 %	76 %	*+ 15 %*
Trois-Rivières	64 %	46 %	*- 18 %*	42 %	53 %	*- 11 %*
Moyenne	67 %	63 %	*- 4 %*	57 %	47 %	*- 10 %*
Toronto	*97 %*	*94 %*	*- 3 %*	*95 %*	*88 %*	*- 7 %*
Vancouver	*50 %*	*61 %*	*+ 11 %*	*62 %*	*83 %*	*+ 20 %*

[1] Incluent les maisons unifamiliales et jumelées. [2] Incluent les logements des propriétaires-occupants et les copropriétés.
Source : SCHL. *Bulletin mensuel d'information sur le logement*, juillet 2014 et juillet 2015, tableaux I3-1 et I8-1.

[19] Voir la note 10.

Logements individuels

- La proportion de logements individuels écoulés à l'achèvement dans les six RMR du Québec est passée de 97 % à 94 % entre 2014 et 2015, une hausse de 3 %.
- Trois RMR, Québec, Saguenay et Sherbrooke ont connu une amélioration de leur situation avec une hausse de la proportion des logements individuels écoulés et des augmentations de 12 %, 9 % et 1 %, respectivement.
- À l'inverse, les RMR de Montréal, Gatineau et Trois-Rivières ont connu une détérioration de leur situation avec une baisse de la proportion des logements individuels écoulés et des baisses de 11 %, 16 % et 18 %, respectivement.
- On note aussi que la proportion des logements écoulés au printemps 2015 est au-dessus de la moyenne dans les RMR de Montréal, Québec, Saguenay et Sherbrooke avec 64 %, 73 %, 75 % et 73 %, respectivement.
- La RMR de Gatineau, avec une proportion d'écoulement de 49 % au printemps 2015, affiche le plus faible pourcentage et se situe nettement sous la moyenne de 63 %.
- La proportion d'écoulement des logements individuels pour la moyenne des RMR du Québec, avec 63 % au printemps 2015, est inférieure à la proportion de 94 % observée dans la RMR de Toronto, mais dépasse la proportion de la RMR de Vancouver qui se situe à 61 %.
- Les RMR de Gatineau et de Trois-Rivières, avec des proportions d'écoulement de 49 % et 46 % respectivement, se situent sous la moyenne des RMR du Québec, de même que sous les proportions observées à Toronto et Vancouver.

Logements collectifs

- La proportion des logements collectifs écoulés à l'achèvement dans les six RMR du Québec est passée de 57 % à 47 % entre 2014 et 2015, une baisse de 10 %.
- Seules les RMR de Québec et Sherbrooke ont connu une amélioration de leur situation avec une augmentation de la proportion de logements collectifs écoulés avec des hausses de 18 % et 15 %, respectivement.
- Les quatre autres RMR, soit Montréal, Gatineau, Saguenay et Trois-Rivières ont connu une détérioration de leur situation avec des diminutions de 19 %, 37 %, 11 % et 11 %, respectivement.
- On note aussi que le taux d'écoulement des logements collectifs est supérieur à la moyenne des RMR du Québec à Montréal, Sherbrooke et Trois-Rivières au printemps 2015 avec des taux de 51 %, 76 % et 53 %, respectivement.
- La RMR de Gatineau, avec un taux d'écoulement de 23 %, est la RMR avec le plus faible taux d'écoulement parmi les RMR du Québec et celle qui a connu la plus forte baisse depuis 2014.
- Le taux d'écoulement des logements collectifs à l'achèvement pour l'ensemble des RMR du Québec, avec 47 % au printemps 2015, se situe nettement sous les taux observés dans les RMR de Toronto et Vancouver, soit 88 % et 83 %, respectivement. Il est aussi intéressant de noter que le taux d'écoulement a reculé de 7 % dans la RMR de Toronto, alors que le taux a progressé de 20 % dans la RMR de Vancouver.

La remontée observée depuis avril 2015 laisse poindre un retour vers des proportions correspondant davantage à la moyenne observée auparavant. À la lumière des données publiées dans les prochains mois, il sera possible de confirmer si un rétablissement s'amorcera.

Pour l'ensemble de la production, les appartements en copropriété ainsi que les maisons individuelles, les taux d'écoulement observés depuis le début de l'année 2015 indiquent un certain fléchissement de la demande, qui pourrait n'être que temporaire, alors qu'une remontée se dessine. Dans l'ensemble, les niveaux d'inventaire observés au Québec, malgré certains marchés régionaux plus dynamiques, sont en moins bonne position que les marchés de Toronto et Vancouver.

L'offre et la demande

L'analyse de la durée des inventaires des logements achevés et non écoulés[20] pour les 12 derniers mois indique que les fluctuations de l'écoulement de l'inventaire contribuent à expliquer en quasi-totalité la fluctuation de la durée de l'inventaire (en mois); l'effet de la demande est le plus important pour l'évolution de cet indicateur. Lorsque les logements en construction sont pris en compte dans la mesure de la durée de l'inventaire[21], la fluctuation des stocks sur une base mensuelle contribuera davantage à expliquer l'évolution de la durée de l'inventaire que l'écoulement des logements; l'effet de l'offre, dans ce cas-ci, est plus important.

Le 13 août 2015, la SCHL présentait les résultats les plus récents du cadre d'analyse et d'évaluation des prix des logements (AEPL)[22].

La SCHL évaluait la situation du marché de l'habitation dans la RMR de Montréal comme suit :

> *Risque modéré – Le risque de surévaluation est attribuable au ralentissement de la croissance de la demande chez les accédants à la propriété et à la progression relativement modeste du revenu personnel disponible. Le nombre de copropriétés achevées et invendues a considérablement augmenté au cours des deux dernières années. Une saine gestion des stocks est nécessaire pour éviter que les nombreuses copropriétés en construction à l'heure actuelle demeurent invendues au moment de leur achèvement*[23].

De plus, dans la RMR de Montréal, le facteur de risque associé à une construction excessive présentait un faible niveau de risque, qui toutefois était en hausse.

La SCHL évaluait la situation du marché de l'habitation dans la RMR de Québec comme suit :

> *Risque modéré – Le risque de surévaluation s'explique par le ralentissement de la croissance de la demande chez les accédants à la propriété depuis 2012 et la progression relativement modeste du revenu personnel disponible. Après avoir atteint un sommet en 2013, le nombre de copropriétés achevées et invendues a diminué. Toutefois, l'offre de copropriétés demeure élevée sur le marché de la revente*[24].

De plus, dans la RMR de Québec, le facteur de risque associé à une construction excessive présentait un faible niveau de risque et demeurait stable. L'APCHQ partage cette analyse.

Le taux d'écoulement constitue un facteur crucial permettant d'apprécier avec justesse l'état et l'évolution de l'inventaire de logements, et déterminer si le niveau de production pourrait être qualifié d'excédentaire. Toutefois, l'évolution du type de logements produits, la durée de construction et la taille des immeubles sont des facteurs qui ont contribué à augmenter le niveau de stock de logements en construction.

Les constructeurs ont ajusté le rythme des mises en chantier. Les facteurs liés à la vigueur de la demande dans un contexte économique moins florissant – et en particulier en ce qui concerne l'accès à la propriété – expliquent essentiellement l'évolution de la situation de l'inventaire. L'APCHQ partage l'analyse de la SCHL en ce qui concerne la faiblesse des risques de construction excessive à Montréal et Québec.

---

[20] La durée de l'inventaire calculée en divisant le stock de logements par le nombre d'unités achevées et non écoulées par le nombre de logements écoulés à la fin du mois par le nombre de logements écoulés pendant le même mois. La proportion de la variance totale associée à l'écoulement représente 91 % du total de la variance de l'évolution de la durée de l'inventaire, tant pour les logements individuels que collectifs.

[21] La durée de l'inventaire est calculée en divisant le stock de logements en construction plus le stock de logements achevés et non écoulés à la fin du mois par le nombre de logements écoulés pendant le même mois. La proportion de la variance totale associée au stock (logements en construction et logements achevés et non écoulés) représente 45 % du total de la variance de la durée de l'inventaire des logements individuels et 83 % de la variance de la durée de l'inventaire des logements collectifs.

[22] L'AEPL cherche à déceler 1) la présence de signaux indiquant l'existence de conditions potentiellement problématiques et tient compte également 2) de l'intensité de ces signaux, autrement dit de la mesure dans laquelle ils s'écartent de leur moyenne historique ou cadrent avec les bulles immobilières connues ou suspectées, par exemple en prenant comme référence la bulle des prix observés à la fin des années 1980 et au début des années 1990, et 3) de la persistance de ces signaux. Source : SCHL, Actualité habitation – Canada – Supplément trimestriel, août 2015, publié le 13 août 2015 www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productDetail.cfm?cat=70&itm=82&lang=fr&fr=1441218991802

[23] Source : SCHL, Actualité habitation – Canada – Supplément trimestriel, août 2015, publié le 13 août 2015, tableau 1, page 10 www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productDetail.cfm?cat=70&itm=82&lang=fr&fr=1441218991802

[24] Source : voir la note 15.

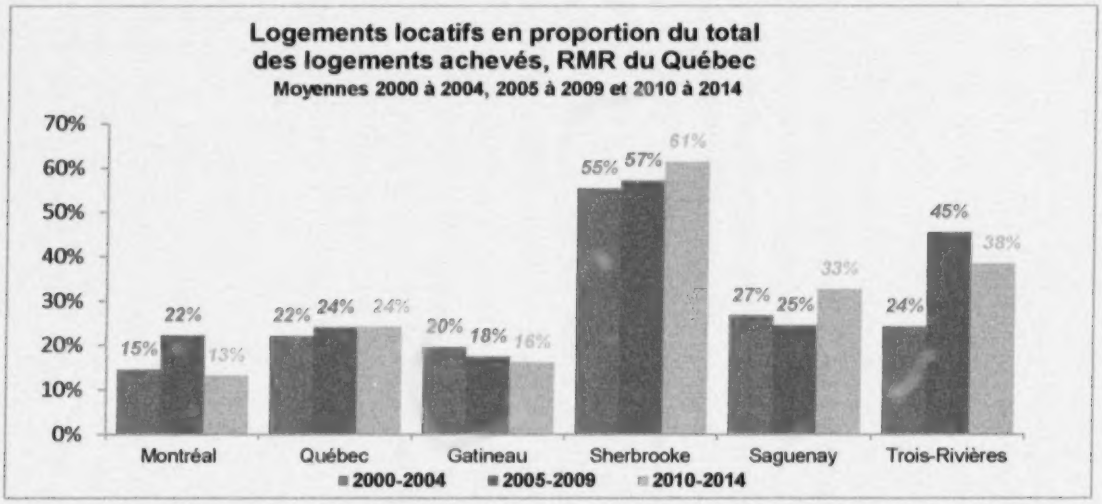
Marché locatif

Importance du secteur locatif

Avec un taux de propriété de 61,2 % au Québec[25] et plus de 1,3 million de ménages locataires en 2011, le logement locatif comble une portion importante des besoins de logement au Québec. Avec les resserrements aux conditions de l'assurance hypothécaire de la SCHL, l'accès à la propriété est plus difficile et à défaut d'acheter une habitation, les ménages vont louer un logement[26].

En 2014, les mises en chantier locatives (incluant les coopératives) représentaient 24 % du total. Entre 2013 et 2014, la croissance des mises en chantier locatives a dépassé 8 %, alors que l'ensemble des mises en chantier augmentait d'à peine 3 %. La vigueur de la production de logements locatifs, qui attire l'attention depuis quelques années, a contribué aux activités de construction, plus importante dans certaines régions où les logements locatifs représentent une proportion importante des logements achevés. Notamment :

- Dans la RMR de Sherbrooke, les logements locatifs ont représenté entre 55 % et 61 % du total des logements achevés entre les périodes 2000-2004 et 2010-2014.
- Dans la RMR de Trois-Rivières, les logements locatifs ont représenté entre 24 % et 38 % des logements achevés dans les périodes 2000-2004 et 2010-2014, respectivement. De plus, les logements locatifs ont représenté 45 % des logements achevés dans la période 2005-2009.
- Dans la RMR de Saguenay, les logements locatifs ont représenté entre 27 % et 33 % des logements achevés entre les périodes 2000-2004 et 2010-2014.



Source : SCHL, Portail de l'information sur le marché de l'habitation. Site consulté le 2 septembre 2015 www03.cmhc-schl.gc.ca/pimh/

En 2014, les logements locatifs ont représenté près du quart des mises en chantier au Québec et la croissance de ce segment de marché entre 2013 et 2014 a atteint 8 % alors que l'ensemble de la production a augmenté d'à peine 3 %. La production de logements locatifs représente une portion importante de la production dans les RMR de Sherbrooke, Trois-Rivières et du Saguenay, avec 61 %, 38 % et 33 % du total des logements achevés, respectivement pour la période 2010-2014.

---

25 Selon l'*Enquête nationale auprès de ménages 2011* de Statistiques Canada.

26 Les conditions d'emprunt sont plus restrictives et touchent plus spécifiquement les premiers acheteurs, qui disposent de mises de fonds plus modestes. Les resserrements de l'assurance hypothécaire ont pour effet concret de restreindre l'accès à la propriété de nombreux ménages au Québec. L'APCHQ avait estimé que la réduction de la période d'amortissement maximale de 30 à 25 ans annoncée par la SCHL en 2012 avait eu pour effet de restreindre l'accès à la propriété de façon significative, en excluant potentiellement 38 700 ménages. Le document « Prévisions économiques 2013-2014 » de l'APCHQ avait présenté un état de situation détaillé concernant les enjeux liés à l'accès à la propriété et notamment l'impact estimé du resserrement des critères d'assurance hypothécaire.
www.apchq.com/beauceappalaches/files/provincial/migration7/_master/images/communiques-presse/prevision-economiques-2013-2014.pdf

La production de logements locatifs est le reflet de décisions de mises en chantier basées à la fois sur la présence d'une demande et la perspective de rentabilité. L'examen de l'évolution des taux d'inoccupation du marché locatif et des loyers, en particulier pour les immeubles les plus récemment construits, permet de mieux comprendre les mouvements ayant animé l'activité récente.

Taux d'inoccupation

Les taux d'inoccupation connaissent une hausse pour l'ensemble des logements locatifs dans tous les centres urbains au Québec. La SCHL expliquait à l'automne 2014 l'évolution récente du taux d'inoccupation en ces termes :

> *Comme d'habitude, l'évolution et l'état du marché reflètent l'interaction entre l'offre et la demande. Les facteurs favorables à la demande, tels que la hausse de la migration et de l'emploi, exercent une pression à la baisse sur le taux d'inoccupation, tandis que l'ajout de nouvelles unités offertes en location pousse ce taux à la hausse… Dans l'ensemble des centres urbains, du Québec, la demande a montré des signes de recul. La stabilité présumée de l'accession à la propriété a été accompagnée d'une baisse du bilan migratoire au cours des 12 derniers mois précédant l'enquête (période comprise entre octobre 2013 et septembre 2014). De plus, l'emploi chez les jeunes de 15 à 24 ans a accusé une légère tendance à la baisse durant la même période, ce qui a contribué à restreindre la demande de logements locatifs*[27].

Et le constat du printemps 2015 s'inscrivait dans la continuité :

> *La hausse du taux d'inoccupation au Québec au printemps de 2015 s'observe dans un contexte où l'offre était en progression et où la demande traversait une période de recul. Du côté de l'offre, le stock d'appartements (locatifs ou copropriétés offertes en location) était effectivement en hausse récemment, alors que la demande était plus faible, en raison de marchés d'emplois moins robustes et d'un bilan migratoire en baisse*[28].

Cette analyse apporte un éclairage sur la situation de l'ensemble du marché (toutes régions, tailles de logements et années de construction confondues). En examinant les données relatives à l'année de construction de l'immeuble, le portait est plus nuancé. Si on examine l'évolution des taux d'inoccupation entre 2009 et 2014[29], on constate que :

- Le taux d'inoccupation de l'ensemble des logements locatifs au Québec est passé de 2,4 % en 2009 à 3,7 % en 2014, soit une hausse de 1,3 %.
- Le taux d'inoccupation des logements locatifs construits avant 1960 était de 2,4 % en octobre 2009 et est passé à 3,6 % en 2014 (+1,2 %), atteignant ainsi la moyenne québécoise.
- Le taux d'inoccupation des logements locatifs construits entre 1960 et 1979 était de 2,9 % en octobre 2009 et est passé à 4,3 % en 2014 (+1,4 %), soit 0,5 % supérieur à la moyenne québécoise.
- Le taux d'inoccupation des logements locatifs construits entre 1980 et 1999 était de 1,5 % en octobre 2009 et est passé à 2,6 % en 2014 (+1,1 %), soit 0,7 % sous la moyenne québécoise.
- Le taux d'inoccupation des logements locatifs construits en 2000 ou après était de 1,9 % en octobre 2009 et est passé à 2,5 % en 2014 (+0,9 %), soit 0,4 % sous la moyenne québécoise.

Quelques constats :

- Depuis 2009, les immeubles construits plus récemment (en particulier ceux construits en 2000 ou après) ont des taux d'inoccupation plus faibles que les immeubles construits dans les années précédentes.
- Les taux d'inoccupation de ces immeubles plus récents ont moins augmenté que ceux des immeubles plus âgés ainsi que de l'ensemble des immeubles.
- Et les taux d'inoccupation de ces immeubles plus récents sont demeurés sous les taux moyens d'inoccupation.

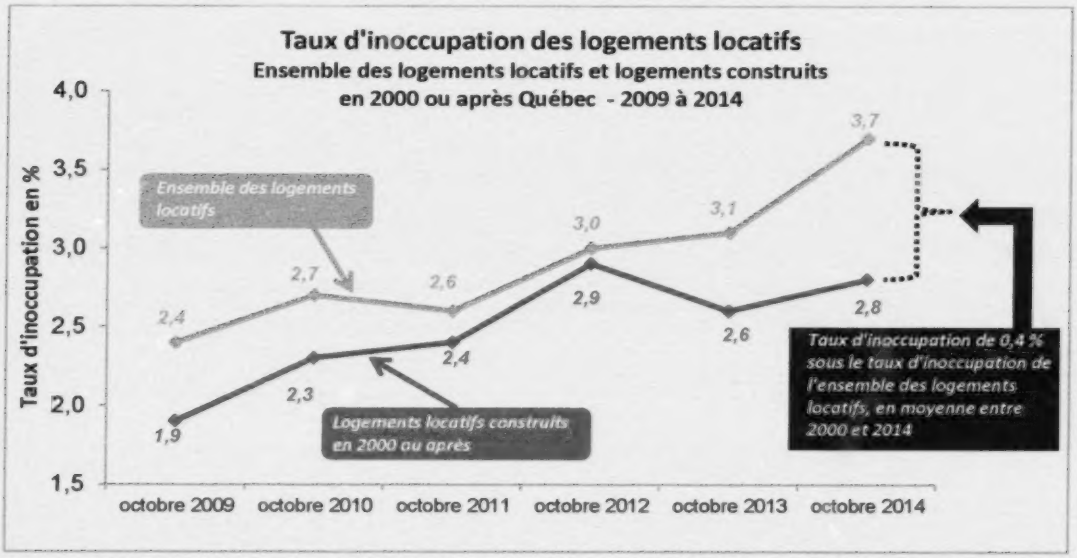
---

[27] Source : SCHL, Rapport sur le marché locatif - Faits saillants - Québec - Date de diffusion – Automne 2014.

[28] Source : SCHL, Rapport sur le marché locatif - Faits saillants - Québec - Date de diffusion – Printemps 2015.

[29] Les données relatives aux taux d'inoccupation proviennent des rapports du marché locatif publiés à l'automne. Puisque la période durant laquelle se tient l'enquête locative du printemps correspond à celle où, au Québec, la grande majorité des locataires et des propriétaires sont dans une phase de négociation de bail, les résultats de cette enquête doivent être interprétés avec prudence. Même en comparant les résultats du printemps d'une année avec la même période un an plus tôt, des variations significatives sur le plan statistique peuvent ne pas être reliées à l'évolution des facteurs de marché.

Le graphique ci-dessous illustre ces tendances.



Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, Portail de l'information sur le marché de l'habitation. Site consulté le 2 septembre 2015 www03.cmhc-schl.gc.ca/pimh/

Niveau et progression des loyers

Les différences observées entre les niveaux et les taux de croissance des loyers des immeubles construits plus récemment et des immeubles construits dans les années antérieures fournissent une piste d'explication additionnelle. De plus, depuis 2000, on constate que la croissance annuelle moyenne est généralement moins élevée. Les données présentées au tableau ci-dessous permettent de constater que :

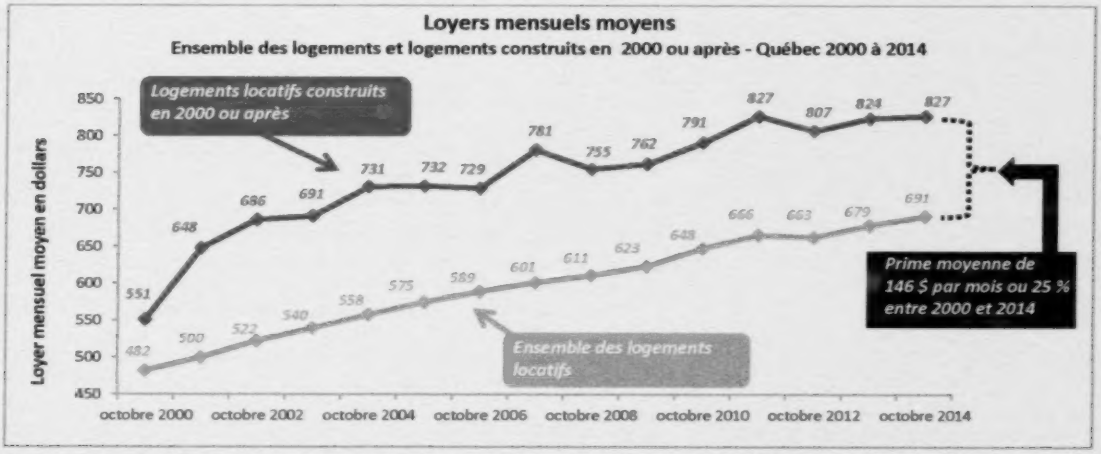
- Le loyer moyen de l'ensemble des logements locatifs au Québec est passé de 482 $ à 691 $ entre 2000 et 2014, affichant une hausse annuelle moyenne de 2,6 %.
- Le loyer moyen des logements construits avant 1960 est passé de 444 $ en 2000 à 674 $ en 2014 (une hausse annuelle moyenne de 1,1 %), et 28 $ ou 5 % inférieur au loyer moyen.
- Le loyer moyen des logements construits entre 1960 et 1979 est passé de 504 $ en 2000 à 691 $ en 2014 (une hausse annuelle moyenne de 2,3 %), et 13 $ ou 2 % plus élevé que le loyer moyen.
- Le loyer moyen des logements construits entre 1980 et 1999 est passé de 494 $ en 2000 à 663 $ en 2014 (une hausse annuelle moyenne de 2,1 %), le loyer de ces logements était en moyenne de 21 $ ou 3 % inférieurs au loyer moyen.
- Le loyer moyen des logements construits après 2000 est passé de 551 $ en 2000 à 827 $ en 2014 (une hausse annuelle moyenne de 2,9 %), le loyer de ces logements était en moyenne de 146 $ ou 25 % plus élevé que le loyer moyen.

Loyers moyens (et écart à la moyenne) et croissance annuelle moyenne selon la période de construction de l'immeuble, Québec 2000 à 2014

Période de construction	Octobre 2000	Octobre 2014	Écart moyen 2000-2014	Croissance annuelle moyenne 2000-2014
2000 ou après	551 (+14 %)	827 (+20 %)	146 $ (+25 %)	+2,9 %
1980 à 1999	494 (+2 %)	663 (-4 %)	-21 $ (-3 %)	+2,1 %
1960 à 1979	504 (+5 %)	691 (0 %)	+13 $ (+2 %)	+2,3 %
Avant 1960	444 (-8 %)	674 (-3 %)	-28 $ (-5 %)	+1,1 %
Tous les logements	**482**	**691**		**+2,6 %**

Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, Portail de l'information sur le marché de l'habitation. Site consulté le 2 septembre 2015 www03.cmhc-schl.gc.ca/pimh/

En faisant la distinction entre les immeubles plus récents et l'ensemble, on constate qu'en moyenne les loyers des immeubles construits plus récemment sont plus élevés et augmentent plus rapidement que les loyers des immeubles plus âgés. Le graphique suivant illustre ces tendances.



Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, Portail de l'information sur le marché de l'habitation. Site consulté le 2 septembre 2015 www03.cmhc-schl.gc.ca/pimh/

Les logements locatifs construits plus récemment (en 2000 ou après) affichent des taux d'inoccupation plus faibles (0,4 % sous la moyenne), et les loyers sont plus élevés (une prime moyenne de 146 $ ou 25 %) et augmentent plus rapidement (2,9 % vs 2,6 %), comparativement à l'ensemble des logements locatifs au Québec. La rentabilité du secteur locatif représente un enjeu plus important pour les immeubles plus anciens.

Les résidences pour personnes âgées

En plus de la formation de nouveaux ménages qui constitue un facteur déterminant dans la demande de logements, l'évolution de la structure d'âge de la population a aussi une incidence sur le type de logements. Les données de l'*Enquête sur les résidences pour personnes âgées* (RPA) permettent de brosser un tableau intéressant de l'évolution de la clientèle et de l'offre.

Évolution de la population âgée de 75 ans et plus, des places en résidence et des résidences pour personnes âgées, 2009 et 2015, Canada, Québec et hors Québec

	Canada	Québec	Hors Québec	Part du Québec
Population âgée de 75 ans et plus				
2009	2 161 400	528 734	1 632 666	24,5 %
2015	2 513 989	622 736	1 891 253	24,8 %
Augmentation	352 589 (+ 16,3 %)	94 002 (+ 17,8 %)	258 587 (+16,2 %)	26,7 %
Nombre de places en résidence				
2009	175 375	87 498	87 877	49,9 %
2015	224 342	111 973	112 369	49,9 %
Augmentation	48 967 (+27,9 %)	24 475 (+ 28 %)	24 492 (+27,9 %)	49,9 %
Nombre de résidences				
2009	2 410	1 161	1 249	48,2 %
2015	2 794	1 300	1 494	46,5 %
Augmentation	384 (+15,9 %)	139 (+12 %)	245 (+19,6 %)	36,2 %

Source : SCHL, Enquête sur les résidences pour personnes âgées, Portail de l'information sur le marché de l'habitation. Site consulté le 9 septembre 2015 www03.cmhc-schl.gc.ca/pimh/

Population âgée de 75 ans et plus

- En 2009, le Québec représentait 24,5 % du total de la population âgée de 75 ans et plus. En 2015, cette proportion est de 24,8 %.
- Alors que ce segment de la population a augmenté de 16,3 % dans l'ensemble du Canada, pendant cette période, au Québec, la croissance a été de 17,8 %.

Nombre de places en résidence

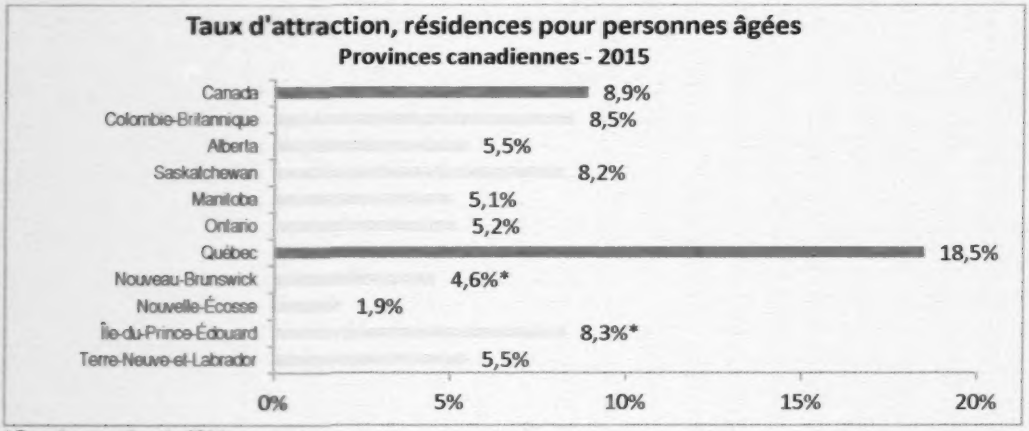
- En 2009, le Québec représentait 49,9 % du nombre total de places en RPA. En 2015, cette proportion se maintient à 49,9 %.
- Ainsi, entre 2009 et 2015, la croissance de 28 % du nombre de places en RPA au Québec est très similaire à celle observée dans l'ensemble du Canada.

Nombre de résidences

- En 2009, 48,2 % des RPA étaient situées au Québec. En 2015, cette proportion est de 46,5 %.

Le Québec : une société distincte

Selon l'*Enquête sur les résidences pour personnes âgées* de la SCHL 2015[30], le taux d'attraction[31] du Canada est de 8,9 % alors que le taux au Québec atteint 18,5 % en 2015, soit plus du double de la moyenne canadienne. Les résidences pour personnes âgées logent une proportion importante de la population âgée au Québec. Les graphiques ci-dessous présentent les taux d'attraction des provinces canadiennes ainsi que l'évolution des taux au Québec et dans l'ensemble du Canada.



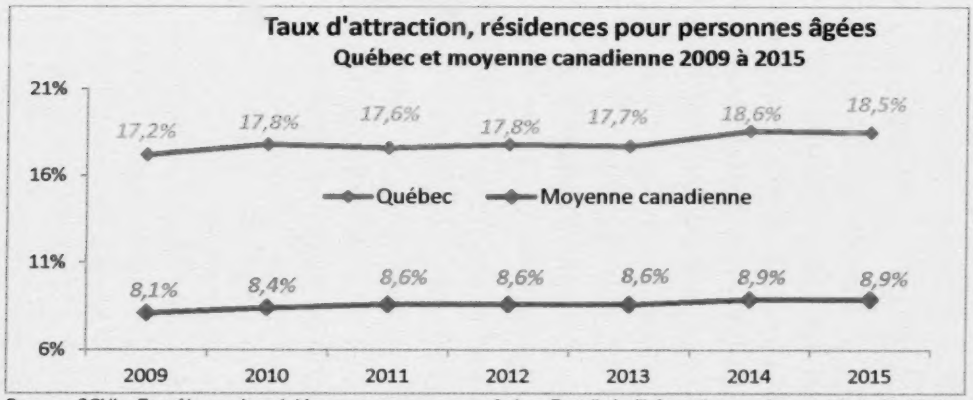
* Données pour l'année 2014.
Source : SCHL, *Enquête sur les résidences pour personnes âgées*, Portail de l'information sur le marché de l'habitation. Site consulté le 9 septembre 2015 www03.cmhc-schl.gc.ca/pimh/

Le taux d'attraction des résidences pour personnes âgées au Québec :

- Est supérieur à celui de l'ensemble du Canada : 9,3 % de plus en moyenne entre 2009 et 2015.
- A augmenté plus rapidement celui de l'ensemble du Canada : 1,3 % au Québec comparativement à 0,8 % pour l'ensemble du Canada entre 2009 et 2015.

[30] Sont comprises dans l'univers d'enquête les résidences d'initiative privée et les résidences sans but lucratif. Pour être incluses dans l'enquête, les résidences doivent, entre autres, avoir au moins une unité non subventionnée, offrir sur place un service de repas et ne pas compter exclusivement des résidents qui reçoivent des soins assidus (c'est-à-dire au moins une heure et demie de soins par jour). Les établissements de soins de longue durée et les maisons de soins infirmiers, par exemple, sont donc exclus de l'Enquête. Source : SCHL, Méthode de l'*Enquête sur les résidences pour personnes âgées*. Site consulté le 9 septembre 2015 www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr/TableMapChart/SeniorsMethodology

[31] **Taux d'attraction** : Le taux d'attraction des résidences d'un centre urbain est le rapport entre le nombre de résidents recensés dans l'Enquête pour ce centre et le nombre estimatif de personnes âgées de 75 ans et plus dans la population de ce même centre, multiplié par 100.



Source : SCHL, *Enquête sur les résidences pour personnes âgées*, Portail de l'information sur le marché de l'habitation. Site consulté le 9 septembre 2015 www03.cmhc-schl.gc.ca/pimh/

Le nombre de places en résidences pour personnes âgées au Québec représente proportionnellement plus du double de la moyenne canadienne. Alors que le Québec regroupe 25 % des personnes âgées de 75 ans et plus au Canada, près de 50 % des places en résidences et près de 47 % des résidences sont situées au Québec.

La proportion de personnes âgées de 75 ans et plus en résidence (le taux d'attraction) est de 18,5% au Québec comparativement à 8,5 % en moyenne au Canada. Ces taux sont en hausse tant au Québec que dans l'ensemble du Canada, mais la croissance est plus marquée au Québec.

Le vieillissement au Québec tendance démographique et potentiel de marché.

Globalement, on observe que la croissance de la population âgée de 75 ans et plus au Québec représente près de 27 % de la croissance de la population âgée de 75 ans et plus au Canada. La croissance du nombre de places en résidences pour personnes âgées au Québec représente près de 50 % de la croissance au Canada et plus de 36 % de la croissance du nombre de résidences au Canada. Le phénomène du vieillissement de la population est déjà amorcé au Québec et les données le confirment. La Société canadienne d'hypothèques et de logement[32] indique ce qui suit concernant la croissance anticipée des résidences pour personnes âgées :

> *Après avoir stagné au cours des dernières années, un regain significatif de la demande est attendu prochainement. En effet, selon les projections démographiques, la croissance de la population de 75 ans et plus s'accélérera à partir de 2016. Même en supposant que le taux d'attraction recule, l'ampleur du phénomène est à ce point important qu'une hausse notable de la demande d'appartements en résidences est à prévoir.*

Selon les projections de l'Institut de la statistique du Québec[33], il y avait, en 2011, 333 030 ménages dont l'âge de la personne-référence était de 75 ans ou plus, soit 10 % de l'ensemble des ménages du Québec. En 2015, les projections indiquent qu'il y aura 366 460 ménages, soit 10 % du total des ménages et en 2020, le nombre de ménages atteindra 439 901, soit 12 % de l'ensemble des ménages de la province. Entre 2011 et 2020, il y aura plus de 106 871 ménages de plus au Québec dont la personne-référence sera âgée de 75 ans ou plus, soit près 12 000 ménages qui s'ajouteront chaque année, autrement dit une croissance de 3,1 % en moyenne par année de ce segment.

Ainsi, le vieillissement de la population entraîne une augmentation de la demande pour les résidences pour personnes âgées. En plus de l'intérêt suscité par les conditions de marché précédemment décrites, le dynamisme de la production locative s'explique aussi par le fait qu'une portion des mises en chantier de

---

[32] Source : SCHL. Page 4, « Rapport sur les résidences pour personnes âgées-Québec, Édition 2015 » Publication : 65 989 www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productDetail.cfm?cat=162&ifm=7&lang=fr&sid=eXsJlUY4fnODrVFffqwyndAQKkOKuf3GONmsqN2F2Xtg9bGyXQJCBufgMVJOwCA4&fr=1439499015561

[33] Source : INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC Projections des ménages, Le Québec, 2011-2061, Données complètes pour le Québec, tous les scénarios, Tableau : Ménages selon l'âge de la personne-référence. Site consulté le 13 août 2015. www.stat.gouv.qc.ca/docs-hmi/statistiques/population-demographie/perspectives/menages/menages_soutien_14.xls

logements locatifs est destinée aux résidences pour personnes âgées, ce segment représentant plus de 23 % de la production locative dans l'ensemble du Québec et davantage dans certaines régions[34].

Les logements locatifs destinés au marché des résidences pour personnes âgées représentent plus de 23 % de la production locative dans l'ensemble du Québec.

Ainsi, compte tenu de ces conditions facilitantes et des 9 275 mises en chantier en 2014, l'APCHQ prévoit pour 2015 une production de 9 000 unités locatives, soit une diminution de 3 % (moindre que la baisse de 9 % prévue pour l'ensemble des mises en chantier en 2015).

Le potentiel de marché des résidences pour personnes âgées apparaît dans les projections démographiques; près 12 000 ménages âgés de 75 ans et plus s'ajouteront entre 2011 et 2020, soit une croissance de 3,1 % en moyenne par année pour ce segment de la population. Le défi pour l'industrie consiste à trouver un point d'équilibre afin d'éviter la construction excessive.

Les copropriétés offertes en location

Comme elles constituent une portion non négligeable de l'offre locative, il importe de noter le rôle joué par les copropriétés qui sont offertes en location, tant par des investisseurs qui les ont fait construire à cette fin que par ceux qui les offrent en location parce qu'ils n'arrivent pas à les vendre.

Dans la RMR de Montréal, à l'automne 2014, la SCHL dénombrait 534 005 logements locatifs dans son univers d'enquête[35]. De plus, l'univers des copropriétés comprenait 158 389 unités et, de ce total, 21 105 étaient offertes en location, soit 13,3 % de l'univers des copropriétés ou encore près de 4 % du parc de logements locatifs. Entre 2013 et 2014, 3 907 unités additionnelles de copropriétés ont été ajoutées aux unités offertes en location. Et, en 2013, 12,1 % des copropriétés étaient offertes en location.

Il est intéressant de noter qu'en 2014, 15 312 unités de copropriété ont été écoulées dans la RMR de Montréal[36] : l'augmentation de 2 864 unités de copropriétés offertes en location observée entre 2013 et 2014 correspond à près de 26 % de ces nouvelles unités. Les copropriétés offertes en location peuvent constituer une solution de rechange aux logements locatifs traditionnels, mais leurs loyers sont relativement plus élevés. Par exemple, dans la RMR de Montréal, le loyer mensuel moyen pour les copropriétés offertes en location était de 1 146 $, et 908 $ pour les logements situés dans des immeubles construits en 2000 ou après[37].

La RMR de Québec comptait, à l'automne 2014, 80 835 logements locatifs[38]. De plus, l'univers des copropriétés comprenait 30 715 unités. De ce total, 3 142 étaient offertes en location, soit 10,2 % des copropriétés ou encore l'équivalent de 3,9 % du parc de logements locatifs. Entre 2013 et 2014, 336 copropriétés ont été ajoutées aux unités offertes en location. On note aussi que, dans la RMR de Québec, 1 617 copropriétés ont été écoulées en 2014; cette augmentation de 336 copropriétés à louer correspond à près de 21 % des nouvelles unités[39].

Comme dans la RMR de Montréal, les copropriétés offertes en location à Québec commandent un loyer supérieur. Alors que le loyer mensuel moyen pour les logements situés dans des immeubles récents construits en 2000 ou après est de 1 086 $, le loyer mensuel moyen d'une copropriété offerte en location était

---

[34] Entre 2011 et 2014, il y a eu 34 763 appartements locatifs mis en chantier et 8 104 logements dans des résidences pour personnes âgées. Source : DESJARDINS ÉTUDES ÉCONOMIQUES, « Zoom sur l'habitation », 25 août 2015. À titre d'exemple, les résidences pour personnes âgées ont représenté près de 40 % des mises en chantier de logements destinés au marché locatif dans la RMR de Montréal entre 2010 et 2015. Cette proportion peut varier d'une région à l'autre, mais ces chiffres donnent une idée de l'importance des résidences.

[35] SCHL. Rapport sur le marché locatif, RMR de Montréal, automne 2014 Tableau 1.1.3 et Tableau 4.3.2

[36] Source : SCHL. Portail de l'information sur le marché de l'habitation, Relevés des mises en chantier et achèvement. Site consulté le 10 septembre 2015 www03.cmhc-schl.gc.ca/pimh/ts

[37] SCHL. Rapport sur le marché locatif, RMR de Montréal, automne 2013, Tableau 1.2.2 et Tableau 4.1.3 (copropriétés)

[38] SCHL. Rapport sur le marché locatif, RMR de Québec, automne 2014 Tableau 1.1.3 et Tableau 4.3.2

[39] Source : SCHL. Portail de l'information sur le marché de l'habitation, Relevés des mises en chantier et achèvement. Site consulté le 10 septembre 2015 www03.cmhc-schl.gc.ca/pimh/ts

de 1 038 $[40]. La différence de loyer entre un logement locatif récent et une copropriété est plus prononcée dans la RMR de Montréal que dans la RMR de Québec.

Dans un contexte d'écoulement au ralenti, le marché locatif constitue un débouché pour les appartements en copropriété invendus. En 2014, environ 26 % des nouvelles unités à Montréal et 21 % des nouvelles unités à Québec ont été offertes en location. Les loyers des copropriétés en location sont relativement plus élevés que les logements locatifs récents.

Marché de la revente

Selon la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ), à la fin de juillet 2015, 48 014 ventes ont été conclues, une hausse de 5 % par rapport à la même période pour 2014[41]. Globalement, la situation sur le marché de la revente est en progression. La hausse des activités enregistrées à la fin du second trimestre marquait la quatrième hausse trimestrielle consécutive[42].

Pour 2015, la FCIQ, compte tenu des faibles taux d'intérêt et de la bonne tenue du marché de l'emploi, anticipe 75 000 reventes au Québec (une croissance de 6 %) et une hausse du prix médian des maisons de 1 %[43]. Desjardins Études économiques prévoit 74 200 reventes (une croissance de 5 %) et des hausses de prix de 1,2 % pour 2015[44]. La SCHL, pour sa part, prévoit 72 400 reventes (une croissance de 2,5 %) et des hausses du prix moyen de 2,4 % en 2015[45].

Pour 2015, l'APCHQ anticipe une hausse de la revente de 5 % et une hausse des prix de 1 %.

La rénovation résidentielle

Importance des activités de rénovation

En mars dernier, Statistique Canada publiait les données d'investissements dans le secteur de l'habitation pour l'année 2014 au Québec, en ce qui concerne les constructions neuves, la rénovation et les autres dépenses.

- En 2014, les activités de rénovation, de réparation et d'entretien représentaient 61 % de la valeur totale du secteur de l'habitation, dont l'activité totale approchait les 26 G$.
- Au cours de la même année, avec 7,7 milliards de dollars en investissements, la construction de logements neufs (excluant les maisons mobiles, chalets et dépenses de conversion) arrivait au deuxième rang et représentait 30 % de la valeur totale des activités du secteur de l'habitation.
- Les dépenses de réparation et d'entretien arrivent au troisième rang avec 3,8 milliards de dollars et représentent 15 % du total.
- Finalement, les transactions, transformations, achats de maisons mobiles et la construction de chalets arrivent au quatrième rang avec 2,4 milliards de dollars et représentent 9 % du total.

---

[40] SCHL, Rapport sur le marché locatif, RMR de Québec, automne 2013, Tableau 1.2.2 et Tableau 4.1.3

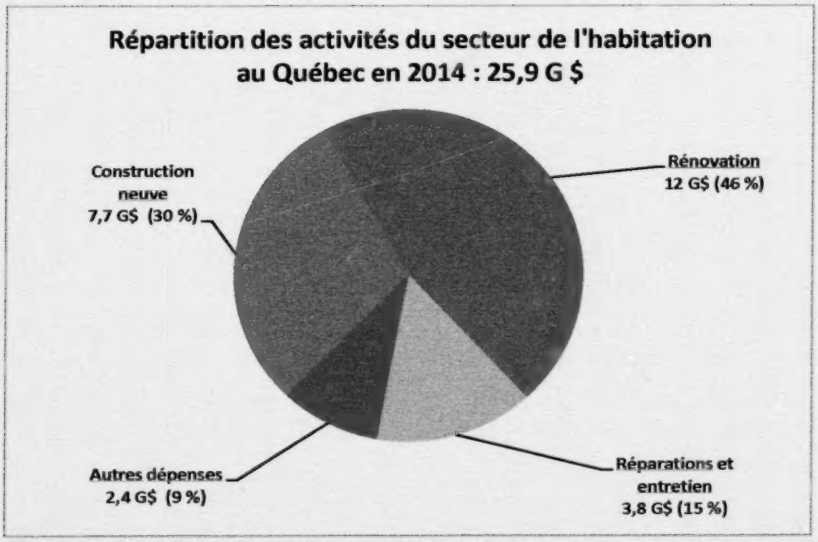
[41] FÉDÉRATION DES CHAMBRES IMMOBILIÈRES DU QUÉBEC. Statistiques résidentielles Centris®, juillet 2015.

[42] FÉDÉRATION DES CHAMBRES IMMOBILIÈRES DU QUÉBEC. Le Baromètre FCIQ du marché résidentiel, juillet 2015.

[43] FÉDÉRATION DES CHAMBRES IMMOBILIÈRES DU QUÉBEC. Le mot de l'économiste, juin 2015.

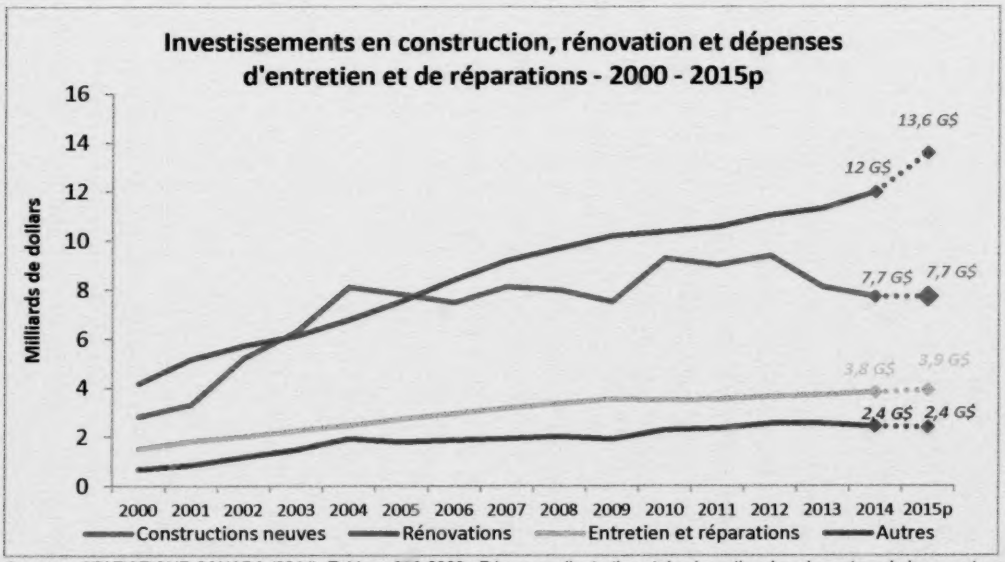
[44] DESJARDINS ÉTUDES ÉCONOMIQUES. Zoom sur l'habitation, 25 août 2015.

[45] SCHL, Perspectives du marché de l'habitation. Faits saillants – Région du Québec deuxième trimestre de 2015.



Sources : STATISTIQUE CANADA (2014). Tableau 026-0009 - *Dépenses d'entretien et de réparation dans le secteur du logement*, annuel (dollars), CANSIM (base de données), de Statistique Canada, Ottawa, Ontario. Site consulté : mars 2015.
STATISTIQUE CANADA. Tableau 026-0013 - Valeurs résidentielles, selon le type d'investissement, trimestriel (dollars), CANSIM (base de données), de Statistique Canada, Ottawa, Ontario. Site consulté : mars 2015. Prévisions réalisées par l'APCHQ.

Alors que les investissements en construction neuve ont tendance à fluctuer et que les mises en chantier ont connu une croissance modeste de près de 3 % en 2014, les investissements dans la rénovation et les dépenses d'entretien et de réparation ont connu une croissance soutenue au cours des dernières années. Le graphique ci-dessous présente les tendances de ces composantes du secteur de l'habitation. Alors que le secteur de la rénovation devrait connaître un dynamisme pour 2015, les investissements dans les logements neufs, compte tenu du ralentissement des mises en chantier, devraient rester au même niveau. Les dépenses d'entretien et de réparation devraient poursuivre leur croissance d'environ 2,5 %. Les autres dépenses devraient demeurer stables en 2015.



Sources : STATISTIQUE CANADA (2014). Tableau 026-0009 - Dépenses d'entretien et de réparation dans le secteur du logement, annuel (dollars), CANSIM (base de données), de Statistique Canada, Ottawa, Ontario. Site consulté : mars 2015.
STATISTIQUE CANADA. Tableau 026-0013 - Valeurs résidentielles, selon le type d'investissement, trimestriel (dollars), CANSIM (base de données), de Statistique Canada, Ottawa, Ontario. Site consulté : mars 2015.
Prévisions réalisées par l'APCHQ.

Le secteur de la rénovation est la force tranquille du secteur de l'habitation, contrairement aux activités liées à la construction ou à la revente d'habitations. Avec la publication régulière de statistiques sur les mises en chantier, les reventes et les prix, le secteur de la rénovation n'est pas considéré comme un indicateur ou un « baromètre économique », d'où le peu d'attention pour ce secteur, en temps normal.

Alors que la construction neuve a tendance à fluctuer et que la croissance des mises en chantier a été modeste en 2014 (3 %), les investissements dans la rénovation et les dépenses d'entretien et de réparation ont connu une croissance soutenue au cours des dernières années et représentent 61 % de l'activité économique du secteur de l'habitation.

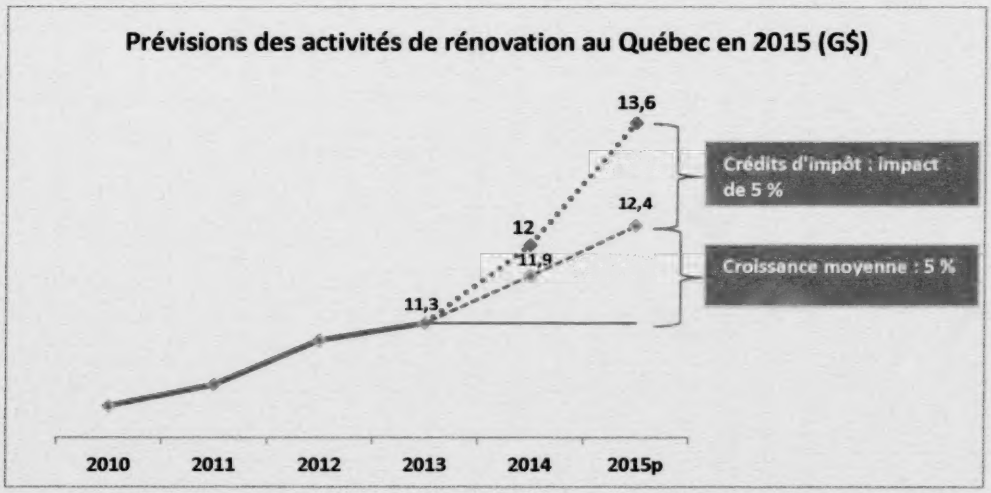
Crédits d'impôt à la rénovation : impact majeur

Les crédits d'impôt à la rénovation ÉcoRénov (en vigueur en 2013 et 2014) et LogiRénov (en vigueur en 2014 et 2015) ont eu un impact total en 2014 et 2015 d'environ 3,5 milliards de dollars, ou 15 % par année de travaux additionnels (par rapport à la valeur totale des activités de rénovation).

Grâce à un sondage réalisé à l'automne 2014, l'APCHQ peut témoigner de l'impact du crédit LogiRénov[46] :

- Plus de 70 % des rénovateurs ayant participé à un sondage portant sur l'impact du crédit d'impôt LogiRénov ont fait état d'une augmentation de leur chiffre d'affaires provenant des activités de rénovation.
- De nombreux ménages ont été davantage intéressés à faire réaliser des travaux; ces ménages ont été incités à faire appel à des professionnels; bon nombre ont voulu devancer la réalisation de travaux et faire réaliser des travaux de montants plus importants.
- Plus de 38 % des entrepreneurs ayant répondu au sondage ont souligné l'impact positif de ce crédit d'impôt : les employés ont réalisé davantage d'heures supplémentaires, plus de main-d'œuvre a été embauchée et des contractuels et sous-traitants ont été embauchés par les rénovateurs.

L'APCHQ évalue que l'impact de ces mesures fiscales ajoutera à la croissance annuelle moyenne d'environ 4,8 % depuis 2006. Ces mesures fiscales pourraient donc ajouter environ 5 % à la croissance annuelle des activités de rénovation. L'APCHQ s'attend à une croissance annuelle de 13 % en 2015 après une croissance de 6 % en 2014 (soit le double de la croissance des trois années précédentes). Ainsi, les investissements en rénovation, qui s'élevaient à 12 milliards de dollars en 2014, devraient atteindre 13,6 milliards en 2015.



Source : STATISTIQUE CANADA. Tableau 026-0013 - Valeurs résidentielles, selon le type d'investissement, trimestriel (dollars), CANSIM (base de données), de Statistique Canada, Ottawa, Ontario. Site consulté : mars 2015. Prévisions réalisées par l'APCHQ.

[46] Voir l'article du bulletin *Information construction* de l'APCHQ publié en février 2015 « Le crédit d'impôt LogiRénov a fait bondir les activités en rénovation » www.apchq.com/abitibi/files/provincial/pdf/information-construction/IC_Fevrier-2015.pdf

Une croissance observée partout au Québec

La croissance des activités en rénovation a été bénéfique dans l'ensemble des régions du Québec :

- L'année 2014 aura été sous le signe d'une croissance plus forte dans les régions APCHQ de l'Abitibi (+ 10 %), du Saguenay (+ 9 %), des Bois-Francs (+ 9 %) et de l'Outaouais (+ 7 %). Ces régions sont parmi celles ayant connu la plus forte croissance de l'ensemble des régions en 2014.
- Les régions du Montréal métropolitain (+ 7 %), de la Beauce-Appalaches (+ 6 %) et de l'Estrie (+ 5 %) se situent davantage dans la moyenne de 6 %.
- Finalement, même si la croissance des investissements observée semble moins spectaculaire dans certaines régions comme la Mauricie, le Centre-du-Québec ou la Haute-Yamaska, où la croissance en 2014 varie entre 0,4 % et 1 %, on constate que ces investissements augmentent tout de même plus rapidement que par les années précédentes.

Valeur des investissements en rénovation au Québec : répartition, régions de l'APCHQ, 2010-2014

Régions APCHQ		Valeur des investissements en rénovations : Millions de dollars *(croissance annuelle en %)*							
		2010	2011		2012		2013		2014	
1	Bois-Francs	71	72	1%	77	7%	74	-4%	80	9%
2	Outaouais	673	680	1%	694	2%	688	-1%	735	7%
3	Lanaudière	471	478	2%	495	3%	517	5%	536	4%
4	Montréal métropolitain	5 401	5 492	2%	5 773	5%	5 869	2%	6 265	7%
5	Abitibi	157	165	5%	174	5%	171	-2%	189	10%
6	Québec	1 178	1 235	5%	1 305	6%	1 359	4%	1 443	6%
7	Saguenay	170	181	6%	190	5%	202	6%	219	9%
8	Estrie	346	343	-1%	340	-1%	358	5%	376	5%
9	Beauce-Appalaches	186	190	2%	200	5%	200	0%	212	6%
10	Montérégie-Suroît	396	400	1%	422	6%	431	2%	448	4%
11	Mauricie	332	340	2%	344	1%	388	13%	389	0,4%
12	Est-du-Québec	291	278	-5%	292	5%	301	3%	318	6%
13	Centre-du-Québec	136	136	0%	143	5%	149	4%	151	1%
14	Haute-Yamaska	348	355	2%	361	2%	379	5%	387	2%
15	Côte-Nord	96	97	0%	101	4%	97	-4%	103	6%
16	Lac-St-Jean	108	113	4%	118	5%	124	6%	129	4%
Ensemble des régions		10 362	10 553	2%	11 028	4%	11 308	3%	11 980	6%

Source : STATISTIQUE CANADA Tableau 026-0013 - Valeurs résidentielles, selon le type d'investissement, annuel (dollars), CANSIM (base de données), Ottawa, Ontario. Site consulté le 5 juin 2015. Estimations régionales : APCHQ.

Après les crédits d'impôt, que réserve 2016?

Pour 2016, à l'instar de ce qui a avait été observé en 2010 lors de la fin du crédit d'impôt fédéral destiné à la rénovation domiciliaire et la fin du crédit d'impôt à la rénovation résidentielle du Québec, le nombre de ménages qui entreprendront des travaux de rénovation résidentielle devrait diminuer.

L'impact de cette diminution est difficile à estimer, les données des dépenses des ménages québécois en matière de dépense de rénovation, réparation et entretien pour l'année 2014, publiées dans le cadre de l'*Enquête des dépenses des ménages* de Statistique Canada ne seront pas disponibles avant la fin de l'année 2015. Toutefois, le nombre de reventes immobilières devrait contribuer à la hausse des activités de rénovation. Les crédits d'impôt ÉcoRénov et plus particulièrement LogiRénov ont contribué au dynamisme des activités de rénovation au Québec en 2014 et 2015. La croissance de ces activités ayant plus que doublé. Cependant, en 2016, la croissance devrait fléchir.

Les années 2014 et 2015 auront été marquées par le dynamisme du secteur de la rénovation au Québec. L'année 2015 sera encore plus florissante avec une forte croissance des investissements en rénovation. Les crédits d'impôt ÉcoRénov et LogiRénov constituent un incitatif pour que les ménages fassent appel à des professionnels pour faire réaliser des travaux de qualité.

Le gouvernement y a aussi trouvé son compte. Un dollar investi en rénovation rapporte près de 0,22 $ de revenus au gouvernement du Québec. La croissance observée aura aussi été bénéfique dans l'ensemble des régions du Québec. En 2016, le marché de la rénovation sera manifestement moins dynamique une fois l'année 2015 terminée. L'activité devrait fléchir; toutefois, l'impact découlant d'une diminution du nombre de ménages qui feront effectuer des travaux de rénovation reste à déterminer.

Mises en chantier : activité régionale[47]

Pour 2015, les faits saillants de l'activité des mises en chantier pour les régions APCHQ représentant 75 % des mises en chantier au Québec en 2015 sont présentés ci-dessous.

Région de Montréal

- **Vue d'ensemble :** Un total de 15 370 mises en chantier prévues, 51 % de la production de logements au Québec. Baisse prévue de 11 %, une diminution plus prononcée que la moyenne provinciale avec une baisse prévue de 9 %.
- **Logements en copropriété :** 8 436 mises en chantier de prévues, une baisse prévue de 16 %. Les copropriétés représentent 55 % de la production de logements à Montréal (tous les types) et 65 % de la production provinciale de copropriétés.
- **Logements locatifs :** 2 940 mises en chantier prévues en 2015, 19 % de de la production de logements à Montréal, une baisse prévue de 16 %. Les logements locatifs construits à Montréal représentent 33 % de l'ensemble de la production locative de la province.
- **Maisons unifamiliales :** 2 463 mises en chantier prévues, 16 % de la production de logements à Montréal, une baisse prévue de 4 %. Les mises en chantier de maisons unifamiliales de la région de Montréal représentent 27 % du total des maisons unifamiliales mises en chantier dans la province.

Région de Québec

- **Vue d'ensemble :** Un total de 4 791 mises en chantier prévues, 13 % de la production de logements au Québec. Hausse prévue de 7 %, comparativement à une diminution de 9 % pour l'ensemble de la province.
- **Logements locatifs :** 2 009 mises en chantier prévues, 42 % de de la production de logements à Québec (tous les types), hausse prévue de 20 %. Les logements locatifs construits à Québec représentent 22 % de l'ensemble de la production locative de la province.
- **Logements en copropriété :** 1 340 mises en chantier de prévues, une hausse prévue de 20 %. Les copropriétés représentent 28 % de la production de logements à Québec et 10 % de la production provinciale de copropriétés.
- **Maisons unifamiliales :** 773 mises en chantier prévues, 16 % de la production de logements à Québec, une baisse prévue de 14 %. Les mises en chantier de maisons unifamiliales de la région de Québec représentent 8 % du total des maisons unifamiliales mises en chantier dans la province.

Région de l'Outaouais

- **Vue d'ensemble :** Un total de 1 640 mises en chantier prévues, 5 % de la production de logements au Québec. Baisse prévue de 10 %, comparativement à une diminution de 9 % pour l'ensemble de la province.
- **Logements en copropriété :** 545 mises en chantier de prévues, une baisse prévue de 15 %.Les copropriétés représentent 33 % de la production de logements en Outaouais (tous les types) et représentent 4 % de la production provinciale de copropriétés.
- **Maisons unifamiliales :** 366 mises en chantier prévues, 22 % de la production de logements en Outaouais, une baisse prévue de 9 %. Les mises en chantier de maisons unifamiliales en Outaouais représentent 4 % du total des maisons unifamiliales mises en chantier dans la province.
- **Logements locatifs :** 297 mises en chantier prévues, 18 % de de la production de logements en Outaouais, baisse prévue de 7 %. Les logements locatifs construits en Outaouais représentent 3 % de l'ensemble de la production locative de la province.

Région de Montérégie-Suroît

- **Vue d'ensemble :** Un total de 1 485 mises en chantier prévues, 4 % de la production de logements au Québec. Baisse prévue de 6 %, comparativement à une diminution de 9 % pour l'ensemble de la province.
- **Logements locatifs :** 651 mises en chantier prévues, 44 % de de la production de logements dans la région Montérégie-Suroît (tous les types), hausse prévue de 60 % et représentent près de 7 % de l'ensemble de la production locative de la province.
- **Maisons unifamiliales :** 348 mises en chantier prévues, 28 % de la production de logements dans la région Montérégie-Suroît, une baisse prévue de 22 %. Les mises en chantier de maisons unifamiliales dans cette région représentent près de 4 % du total des maisons unifamiliales mises en chantier dans la province.
- **Logements en copropriété :** 250 mises en chantier prévues, une baisse anticipée de 45 %. Les copropriétés représentent 17 % de la production de logements dans la région Montérégie-Suroît et 2 % de la production provinciale de copropriétés.

---

[47] Les régions font référence aux territoires représentés par les associations régionales de l'APCHQ. Il est à noter que les 16 régions de l'APCHQ ont un découpage géographique qui leur est propre et qui ne coïncide systématiquement pas avec le découpage des régions administratives du Québec ou des RMR de Statistique Canada. Afin d'approfondir les prévisions régionales présentées dans ce document, les données disponibles concernant les villes ou les agglomérations de recensement ont été fournies par la SCHL. Selon les années, la couverture régionale peut changer, des données auparavant disponibles pour certaines villes constituant certaines régions de l'APCHQ peuvent ne plus l'être. De plus, les mises en chantier enregistrées dans les régions de l'APCHQ représentent environ 85 % du total des mises en chantier du Québec; 15 % des mises en chantier concernent des centres comptant moins de 10 000 habitants, ce qui tend à sous-estimer le niveau d'activité réel dans certaines régions.

Région de Lanaudière

- **Vue d'ensemble :** Un total de 1 238 mises en chantier prévues, 3 % de la production de logements au Québec. Baisse prévue de 3 %, comparativement à une diminution de 9 % pour l'ensemble de la province.
- **Logements en copropriété :** 454 mises en chantier de prévues, une baisse prévue de 4 %.Les copropriétés représentent 37 % de la production de logements dans Lanaudière (tous les types) et 3 % de la production provinciale de copropriétés.
- **Maisons unifamiliales :** 439 mises en chantier prévues, 35 % de la production de logements en Outaouais, une baisse prévue de 1 %. Les mises en chantier de maisons unifamiliales dans la région de Lanaudière représentent près de 5 % du total des maisons unifamiliales mises en chantier dans la province.
- **Logements locatifs :** 238 mises en chantier prévues, 19 % de la production de logements dans Lanaudière, baisse prévue de 4 %. Les logements locatifs construits dans Lanaudière représentent près de 3 % de l'ensemble de la production locative de la province.

Région de l'Estrie

- **Vue d'ensemble :** Un total de 1 236 mises en chantier prévues, 4 % de la production de logements au Québec. Hausse prévue de 1 %, comparativement à une diminution de 9 % pour l'ensemble de la province.
- **Logements locatifs :** 467 mises en chantier prévues, 38 % de de la production de logements en Estrie (tous les types), hausse prévue de 23 %. Les logements locatifs construits en Estrie représentent 5 % de l'ensemble de la production locative de la province.
- **Maisons unifamiliales :** 366 mises en chantier prévues, 30 % de la production de logements en Estrie, une baisse prévue de 15 %. Les mises en chantier de maisons unifamiliales dans la région de l'Estrie représentent 4 % du total des maisons unifamiliales mises en chantier dans la province.
- **Logements en copropriété :** 128 mises en chantier de prévues, une hausse prévue de 12 %. Les copropriétés représentent 10 % de la production de logements en Estrie.

Région de la Mauricie

- **Vue d'ensemble :** Un total de 725 mises en chantier prévues, 2 % de la production de logements au Québec. Baisse prévue de 36 %, comparativement à une diminution de 9 % pour l'ensemble de la province.
- **Maisons unifamiliales :** 253 mises en chantier prévues, 35 % de la production de logements en Mauricie (tous les types), une baisse prévue de 28 %.
- **Logements locatifs :** 220 mises en chantier prévues, 30 % de de la production de logements en Mauricie, baisse prévue de 35 %.
- **Logements en copropriété :** 118 mises en chantier de prévues, une baisse prévue de 60 %. Les copropriétés représentent 16 % de la production de logements en Mauricie.

L'Annexe 1 de ce document contient une série de tableaux présentant les prévisions des mises en chantier au Québec pour les territoires des 16 associations régionales de l'APCHQ pour 2015 et 2016[48]. Les tendances des mises en chantier et des permis de construction dans ces régions ont été prises en compte afin de projeter ce que pourraient être les niveaux de mises en chantier selon le mode d'occupation (propriétaire-occupant, copropriété et locatif) et aussi selon le type d'habitation (maison individuelle, jumelée, en rangée, et appartement).

Conclusion

Jusqu'à présent en 2015, les mises en chantier font état d'un retard à rattraper en raison d'un début d'année plus difficile, un hiver rigoureux qui a retardé de nombreux chantiers, une reprise économique qui devrait vraisemblablement arriver plus tard en 2015 et être plus solide en 2016. Après une hausse de près de 3 % des mises en chantier en 2014, l'année 2015 sera marquée par une baisse de près de 9 % et l'année 2016 sera sous le signe d'une stabilisation avec une modeste reprise d'environ 1 %. Au-delà du départ difficile en début d'année et de la décroissance du nombre de logements mis en chantier en 2015, certains points retiennent l'attention.

L'évolution de la production de logements fait davantage place aux logements collectifs, la maison individuelle diminuant en importance. L'augmentation de la taille des immeubles, tant par le nombre de logements que le nombre d'étages indique que la production de logements tend à se concentrer dans un relativement plus petit nombre de projets de plus grande envergure.

---

[48] Il est à noter que les territoires de Lanaudière et de la Mauricie ont été fusionnés et sont représentés par une seule association régionale; les données sont toutefois présentées distinctement pour ces deux territoires. De plus, dans certaines régions, le volume des mises en chantier étant relativement modeste par rapport à la taille de la région, une certaine prudence s'impose lorsque ces données sont examinées : une variation donnée aura un plus grand impact relatif dans une petite région qui connaît habituellement moins de mises en chantier. Les tendances projetées indiquent un ordre de grandeur quant à l'évolution relative des diverses régions, mais ne peuvent nous permettre d'établir des niveaux précis d'activité.

Conséquemment, la durée de construction s'est allongée de plus de 55 % pour les immeubles d'appartements en copropriété entre 2010 et 2014. Une décision de mettre un projet en chantier entraînera de l'activité sur plus d'une année, voire plusieurs. Le niveau d'activité de la construction doit être apprécié en tenant compte de cette nouvelle réalité.

Alors que les enjeux liés à la rentabilité, l'entretien et la qualité du parc locatif existant font davantage les manchettes, il importe aussi de prendre acte de la vivacité de la production locative. Toutefois, ce dynamisme masque un problème d'accès à la propriété, en particulier pour les jeunes ménages.

Finalement, malgré un dynamisme moins vigoureux, la rénovation demeurera le segment le plus important du secteur de l'habitation en 2016. Quelle sera la situation une fois que les ménages n'auront plus recours au crédit d'impôt?

Annexe 1

Mises en chantier au Québec selon les territoires des associations régionales de l'APCHQ

Mises en chantier au Québec - Régions de l'APCHQ : 2014

	Propriétaire-occupant									
Régions APCHQ	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total	*Copropriété*	*Locatif*	*Coop. et autres*	Total	*Proportion du total*
Bois-Francs	105	72	-	2	**179**	48	185	-	412	1%
Outaouais	402	278	117	72	**869**	619	334	-	1 822	5%
Lanaudière	443	80	10	18	**551**	473	250	-	1 274	4%
Montréal métropolitain	2 566	658	600	50	**3 874**	9 697	3 303	485	17 359	52%
Abitibi	211	14	6	28	**259**	55	91	-	405	1%
Québec	899	602	79	38	**1 618**	1 117	1 674	83	4 492	14%
Saguenay	197	116	6	26	**345**	28	212	-	585	2%
Estrie	430	162	104	32	**728**	114	380	-	1 222	4%
Beauce-Appalaches	175	90	14	6	**285**	48	81	-	414	1%
Montérégie-Sud-E	446	124	129	12	**711**	455	407	-	1 573	5%
Mauricie	352	136	8	11	**507**	294	339	-	1 140	3%
Est-du-Québec	325	116	-	12	**453**	60	248	-	761	2%
Centre-du-Québec	296	38	-	3	**337**	12	225	-	574	2%
Haute-Yamaska	311	182	37	14	**544**	114	303	-	961	3%
Côte-Nord	32	8	-	2	**42**	-	16	-	58	0%
Lac-Saint-Jean	128	36	-	4	**168**	8	26	-	202	1%
Total des régions	**7 318**	**2 712**	**1 110**	**330**	**11 470**	**13 142**	**8 074**	**568**	**33 254**	**100%**
Autres régions	*3 909*	*371*	*11*		*4 291*	*633*	*506*	*127*	5 556	
Total des mises en chantier	**11 227**	**3 083**	**1 121**	**330**	**15 761**	**13 775**	**8 580**	**695**	**38 810**	

Mises en chantier au Québec - Régions de l'APCHQ : prévisions 2015

	Propriétaire-occupant									
Régions APCHQ	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total	*Copropriété*	*Locatif*	*Coop. et autres*	Total	*Proportion du total*
Bois-Francs	92	68	-	2	**162**	44	168	-	374	1%
Outaouais	366	261	110	61	**798**	545	297	-	1 640	5%
Lanaudière	439	80	10	18	**548**	454	238	-	1 238	4%
Montréal métropolitain	2 463	645	588	48	**3 744**	8 436	2 940	250	15 370	51%
Abitibi	186	13	6	26	**231**	46	76	-	353	1%
Québec	773	560	73	35	**1 442**	1 340	2 009	-	4 791	16%
Saguenay	179	111	6	25	**321**	23	174	-	518	2%
Estrie	366	150	96	30	**641**	128	467	-	1 236	4%
Beauce-Appalaches	131	79	12	5	**228**	48	117	-	393	1%
Montérégie-Sud-E	348	110	115	11	**584**	250	651	-	1 485	5%
Mauricie	253	117	7	9	**387**	118	220	-	725	2%
Est-du-Québec	286	109	-	11	**406**	45	186	-	637	2%
Centre-du-Québec	255	35	-	3	**293**	11	203	-	506	2%
Haute-Yamaska	233	159	32	12	**437**	86	227	-	750	2%
Côte-Nord	20	10	-	-	**30**	-	10	-	40	0%
Lac-Saint-Jean	115	34	-	4	**153**	6	21	-	180	1%
Total des régions APCHQ	**6 505**	**2 541**	**1 055**	**300**	**10 402**	**11 580**	**8 006**	**250**	**30 238**	**100%**
Régions rurales	*2 695*	*159*	*245*	*(0)*	*3 098*	*1 420*	*745*	-	5 264	
Total des mises en chantier	**9 200**	**2 700**	**1 300**	**300**	**13 500**	**13 000**	**8 750**	**250**	**35 500**	

Mises en chantier au Québec – Régions de l'APCHQ : prévisions 2016

	Propriétaire-occupant									
Régions APCHQ	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total	*Copropriété*	*Locatif*	*Coop. et autres*	Total	*Proportion du total*
Bois-Francs	92	66	39	2	199	44	172	-	389	1%
Outaouais	367	264	111	61	803	548	304	-	1 654	5%
Lanaudière	448	80	19	19	548	400	243	-	1 347	4%
Montréal métropolitain	2 470	651	594	48	3 762	8 715	3 000	-	15 497	50%
Abitibi	186	13	6	26	232	46	78	-	356	1%
Québec	775	585	74	35	1 469	1 344	2 057	-	4 882	16%
Saguenay	780	112	16	25	933	33	178	-	1144	3%
Estrie	366	151	97	30	645	128	479	-	1 251	4%
Beauce-Appalaches	132	80	12	5	229	48	120	-	397	1%
Montérégie-Sud-Ouest	349	111	116	11	587	251	667	-	1 505	5%
Mauricie	284	118	7	9	389	118	226	-	732	2%
Est-du-Québec	287	110	10	11	418	45	190	-	654	2%
Centre-du-Québec	255	36	10	3	304	11	207	-	522	2%
Haute-Yamaska	234	161	33	12	440	86	233	-	758	2%
Côte-Nord	20	4	6	-	30	-	10	-	40	0%
Lac-Saint-Jean	115	35	10	4	164	6	21	-	192	1%
Total des régions APCHQ	**6 522**	**2 580**	**1 122**	**301**	**10 505**	**11 868**	**8 197**	**-**	**30 569**	*100%*
Régions rurales	2 778	240	278	-	3 296	1 032	1 103		5 431	
Total des mises en chantier	**9 300**	**2 800**	**1 400**	**301**	**13 800**	**12 900**	**9 300**	**-**	**36 000**	

Mises en chantier au Québec – Régions de l'APCHQ : variations 2014-2015p

	Propriétaire-occupant								
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total	*Copropriété*	*Locatif*	*Coop. et autres*	Total
Bois-Francs	-12%	-6%	N/A	N/A	-10%	-9%	-9%	N/A	-9%
Outaouais	-9%	-6%	-6%	-15%	-8%	-12%	-11%	N/A	-10%
Lanaudière	-1%	-1%	-1%	-1%	-1%	-4%	-5%	N/A	-3%
Montréal métropolitain	-4%	-2%	-2%	-5%	-3%	-13%	-11%	-48%	-11%
Abitibi	-12%	-6%	-6%	-6%	-11%	-16%	-16%	N/A	-13%
Québec	-14%	-7%	-7%	-7%	-11%	20%	20%	-100%	7%
Saguenay	-9%	-5%	-5%	-5%	-7%	-17%	-18%	N/A	-12%
Estrie	-15%	-8%	-8%	-8%	-12%	12%	23%	N/A	1%
Beauce-Appalaches	-25%	-13%	-13%	-13%	-20%	0%	45%	N/A	-5%
Montérégie-Sud-Ouest	-22%	-11%	-11%	-11%	-18%	-45%	60%	N/A	-6%
Mauricie	-28%	-14%	-14%	-14%	-24%	-60%	-35%	N/A	-36%
Est-du-Québec	-12%	-6%	N/A	-6%	-10%	-25%	-25%	N/A	-16%
Centre-du-Québec	-14%	-7%	N/A	-7%	-13%	-10%	-10%	N/A	-12%
Haute-Yamaska	-25%	-13%	-13%	-13%	-20%	-25%	-25%	N/A	-22%
Côte-Nord	-38%	25%	N/A	-100%	-29%	N/A	N/A	N/A	-31%
Lac-Saint-Jean	-10%	-5%	N/A	-5%	-9%	-20%	-20%	N/A	-11%
Total des mises en chantier	**-18%**	**-12%**	**16%**	**-9%**	**-14%**	**-6%**	**2%**	**-64%**	**-9%**

Mises en chantier au Québec – Régions de l'APCHQ : variations 2015p-2016p

	Propriétaire-occupant								
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total	*Copropriété*	*Locatif*	*Coop. et autres*	Total
Bois-Francs	0%	1%	N/A	0%	13%	0%	2%	N/A	7%
Outaouais	0%	1%	1%	0%	1%	0%	2%	N/A	1%
Lanaudière	0%	1%	1%	0%	0%	0%	2%	N/A	1%
Montréal métropolitain	0%	1%	1%	0%	0%	3%	2%	-100%	1%
Abitibi	0%	1%	N/A	0%	0%	0%	2%	N/A	1%
Québec	0%	1%	1%	0%	1%	0%	2%	N/A	1%
Saguenay	0%	1%	1%	0%	1%	0%	2%	N/A	1%
Estrie	0%	1%	1%	0%	1%	0%	2%	N/A	1%
Beauce-Appalaches	0%	1%	1%	0%	1%	0%	2%	N/A	1%
Montérégie-Sud-Ouest	0%	1%	1%	0%	1%	0%	2%	N/A	1%
Mauricie	0%	1%	N/A	0%	0%	0%	2%	N/A	1%
Est-du-Québec	0%	1%	N/A	0%	3%	0%	2%	N/A	3%
Centre-du-Québec	0%	1%	N/A	0%	4%	0%	2%	N/A	3%
Haute-Yamaska	0%	1%	1%	0%	1%	0%	2%	N/A	1%
Côte-Nord	0%	-60%	N/A	N/A	0%	N/A	2%	N/A	1%
Lac-Saint-Jean	0%	1%	N/A	0%	7%	N/A	2%	N/A	6%
Total des mises en chantier	**1%**	**4%**	**8%**	**0%**	**2%**	**-1%**	**6%**	**-100%**	**1%**

Mises en chantier au Québec — Territoires des associations régionales de l'APCHQ

Bois-Francs		Propriétaire-occupant								
	Année	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total	Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total
	2009	133	94	0	8	235	30	91	0	356
	2010	167	116	0	2	285	56	299	0	640
	2011	157	136	0	0	301	6	282	0	611
	2012	119	72	0	4	195	73	72	0	340
	2013	162	74	0	0	236	122	97	0	455
	2014	105	72	0	2	179	48	185	0	412
	2015 (6 mois)	41	16	0	4	61	0	57	0	118
	2015 p	*92*	*68*	*0*	*2*	*162*	*44*	*168*	*0*	*374*
	2016 p	*93*	*68*	*20*	*2*	*183*	*44*	*172*	*0*	*399*
	Variation 2014-2015 p	*-13*	*-4*	*0*	*0*	*-17*	*-4*	*-17*	*0*	*-38*
		-8%	*-6%*	*N/A*	*N/A*	*-7%*	*-4%*	*-17%*	*N/A*	*-9%*
	Variation 2015 p-2016 p	*0*	*1*	*20*	*0*	*21*	*0*	*4*	*0*	*25*
		0%	*1%*	*N/A*	*N/A*	*13%*	*0%*	*2%*	*N/A*	*7%*
	Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations									
	2014	*25,5%*	*17,5%*	*0,0%*	*0,5%*	*43,4%*	*11,7%*	*44,9%*	*0,0%*	*100%*
	2015 p	*24,7%*	*18,1%*	*0,0%*	*0,5%*	*43,3%*	*11,7%*	*45,0%*	*0,0%*	*100%*
	2016 p	*23,2%*	*17,1%*	*5,0%*	*0,5%*	*45,8%*	*11,0%*	*43,2%*	*0,0%*	*100%*

Outaouais		Propriétaire-occupant								
	Année	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total	Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total
	2009	1 105	730	207	46	2 088	640	386	57	3 171
	2010	969	752	199	24	1 944	435	407	61	2 847
	2011	842	390	265	24	1 521	557	277	130	2 485
	2012	617	460	171	112	1 360	621	730	0	2 711
	2013	414	186	170	34	804	499	563	0	1 866
	2014	402	278	117	72	869	619	334	0	1 822
	2015 (6 mois)	137	196	33	10	376	139	176	0	691
	2015 p	*366*	*261*	*110*	*61*	*798*	*545*	*297*	*0*	*1 640*
	2016 p	*367*	*264*	*111*	*61*	*803*	*546*	*304*	*0*	*1 654*
	Variation 2014-2015 p	*-36*	*-17*	*-7*	*-11*	*-71*	*-74*	*-37*	*0*	*-182*
		-9%	*-9%*	*N/A*	*-32%*	*-9%*	*-15%*	*-7%*	*N/A*	*-10%*
	Variation 2015 p-2016 p	*1*	*3*	*1*	*0*	*5*	*2*	*7*	*0*	*14*
		0%	*1%*	*N/A*	*N/A*	*1%*	*0%*	*2%*	*N/A*	*1%*
	Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations									
	2014	*22,1%*	*15,3%*	*6,4%*	*4,0%*	*47,7%*	*34,0%*	*18,3%*	*0,0%*	*100%*
	2015 p	*22,3%*	*15,9%*	*6,7%*	*3,7%*	*48,7%*	*33,2%*	*18,1%*	*0,0%*	*100%*
	2016 p	*22,2%*	*16,0%*	*6,7%*	*3,7%*	*48,6%*	*33,0%*	*18,4%*	*0,0%*	*100%*

Lanaudière		Propriétaire-occupant								
	Année	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total	Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total
	2009	1 020	150	60	114	1 344	352	423	0	2 119
	2010	1 248	88	47	129	1 512	693	438	0	2 643
	2011	1 085	86	19	150	1 340	620	529	0	2 489
	2012	845	78	40	101	1 064	577	339	0	1 980
	2013	601	80	5	34	720	428	305	0	1 453
	2014	443	80	10	18	551	473	250	0	1 274
	2015 (6 mois)	217	42	6	0	265	35	97	0	397
	2015 p	*439*	*80*	*10*	*18*	*546*	*454*	*238*	*0*	*1 238*
	2016 p	*440*	*80*	*10*	*18*	*548*	*455*	*243*	*0*	*1 247*
	Variation 2014-2015 p	*-4*	*0*	*0*	*0*	*-5*	*-19*	*-13*	*0*	*-36*
		-1%	*-1%*	*N/A*	*0%*	*-1%*	*-4%*	*-4%*	*N/A*	*-3%*
	Variation 2015 p-2016 p	*1*	*1*	*0*	*0*	*2*	*1*	*6*	*0*	*9*
		0%	*1%*	*N/A*	*N/A*	*0%*	*0%*	*2%*	*N/A*	*1%*
	Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations									
	2014	*34,8%*	*6,3%*	*0,8%*	*1,4%*	*43,2%*	*37,1%*	*19,6%*	*0,0%*	*100%*
	2015 p	*35,4%*	*6,4%*	*0,8%*	*1,4%*	*44,1%*	*36,7%*	*19,2%*	*0,0%*	*100%*
	2016 p	*35,3%*	*6,4%*	*0,8%*	*1,4%*	*44,0%*	*36,5%*	*19,5%*	*0,0%*	*100%*

Montréal métropolitain

Année	Propriétaire-occupant								
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total	Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total
2009	4 733	818	674	494	6 719	7 089	2 788	604	17 200
2010	4 858	1 194	855	646	7 553	9 442	2 178	401	19 614
2011	4 114	1 046	806	550	6 516	11 914	2 348	534	21 312
2012	3 578	868	729	499	5 674	11 085	2 099	73	18 941
2013	2 920	634	453	63	4 070	8 108	2 332	240	14 750
2014	2 566	658	600	50	3 874	9 697	3 303	485	17 359
2015 (6 mois)	1 044	256	205	40	1 545	2 813	1 596	20	5 974
2015 p	*2 463*	*645*	*588*	*48*	*3 744*	*8 436*	*2 940*	*250*	*15 370*
2016 p	*2 470*	*651*	*594*	*48*	*3 762*	*8 715*	*3 010*	*0*	*15 487*
Variation 2014-2015 p	*-103*	*-13*	*-12*	*-3*	*-130*	*-1 261*	*-363*	*-235*	*-1 989*
	-4%	*-2%*	*N/A*	*-4%*	*-3%*	*-16%*	*-16%*	*N/A*	*-11%*
Variation 2015 p-2016 p	*6*	*6*	*6*	*0*	*19*	*278*	*71*	*-250*	*118*
	0%	*1%*	*N/A*	*N/A*	*0%*	*3%*	*2%*	*N/A*	*1%*
Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations									
2014	*22,0%*	*5,2%*	*3,6%*	*1,0%*	*31,8%*	*57,7%*	*9,9%*	*0,6%*	*100%*
2015 p	*16,0%*	*4,2%*	*3,8%*	*0,3%*	*24,4%*	*54,9%*	*19,1%*	*1,6%*	*100%*
2016 p	*15,9%*	*4,2%*	*3,8%*	*0,3%*	*24,3%*	*56,3%*	*19,4%*	*0,0%*	*100%*

Abitibi

Année	Propriétaire-occupant								
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total	Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total
2009	219	0	0	18	237	0	52	0	289
2010	288	4	3	8	303	0	82	0	385
2011	293	6	0	14	313	0	320	0	633
2012	279	2	0	18	299	0	30	0	329
2013	344	20	6	14	384	62	286	0	732
2014	211	14	6	28	259	55	91	0	405
2015 (6 mois)	65	2	0	2	69	32	24	0	125
2015 p	*186*	*13*	*6*	*26*	*231*	*46*	*76*	*0*	*353*
2016 p	*186*	*13*	*6*	*26*	*232*	*46*	*78*	*0*	*356*
Variation 2014-2015 p	*-25*	*-1*	*0*	*-2*	*-28*	*-9*	*-15*	*0*	*-52*
	-7%	*-4%*	*N/A*	*-12%*	*-7%*	*-14%*	*-5%*	*N/A*	*-13%*
Variation 2015 p-2016 p	*0*	*0*	*0*	*0*	*1*	*0*	*2*	*0*	*3*
	0%	*1%*	*N/A*	*N/A*	*0%*	*0%*	*2%*	*N/A*	*1%*
Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations									
2014	*52,1%*	*3,5%*	*1,5%*	*6,9%*	*64,0%*	*13,6%*	*22,5%*	*0,0%*	*100%*
2015 p	*52,5%*	*3,7%*	*1,6%*	*7,4%*	*65,3%*	*13,1%*	*21,6%*	*0,0%*	*100%*
2016 p	*52,3%*	*3,7%*	*1,6%*	*7,4%*	*65,0%*	*13,0%*	*22,0%*	*0,0%*	*100%*

Québec

Année	Propriétaire-occupant								
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total	Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total
2009	1 798	628	162	142	2 730	1 319	1 375	193	5 617
2010	1 821	850	212	216	3 099	1 731	1 787	113	6 730
2011	1 407	854	239	186	2 686	1 948	857	81	5 572
2012	1 271	574	217	172	2 234	2 667	1 588	148	6 637
2013	918	528	97	20	1 563	1 565	1 604	47	4 779
2014	899	602	79	38	1 618	1 117	1 674	83	4 492
2015 (6 mois)	415	214	11	24	664	654	1 255	0	2 573
2015 p	*773*	*560*	*73*	*35*	*1 442*	*1 340*	*2 009*	*0*	*4 791*
2016 p	*775*	*565*	*74*	*35*	*1 450*	*1 344*	*2 057*	*0*	*4 852*
Variation 2014-2015 p	*-126*	*-42*	*-6*	*-3*	*-176*	*223*	*335*	*-83*	*299*
	-14%	*-7%*	*-7%*	*-7%*	*-11%*	*20%*	*20%*	*-100%*	*7%*
Variation 2015 p-2016 p	*2*	*6*	*1*	*0*	*8*	*4*	*48*	*0*	*61*
	0%	*1%*	*1%*	*0%*	*1%*	*1%*	*2%*	*N/A*	*1%*
Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations									
2014	*20,0%*	*13,4%*	*1,8%*	*0,8%*	*36,0%*	*24,9%*	*37,3%*	*1,8%*	*100%*
2015 p	*16,1%*	*11,7%*	*1,5%*	*0,7%*	*30,1%*	*28,0%*	*41,9%*	*0,0%*	*100%*
2016 p	*16,0%*	*11,7%*	*1,5%*	*0,7%*	*29,9%*	*27,7%*	*42,4%*	*0,0%*	*100%*

Saguenay

Année	Propriétaire-occupant					Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total				
2009	333	10	0	90	433	24	119	0	576
2010	364	46	4	34	448	26	246	34	756
2011	454	80	12	46	592	14	232	0	838
2012	311	210	18	34	573	54	370	0	997
2013	253	170	32	32	487	34	287	0	808
2014	197	116	6	26	345	28	212	0	585
2015 (6 mois)	88	76	0	10	174	10	28	0	212
2015 p	*179*	*111*	*6*	*25*	*321*	*23*	*174*	*0*	*518*
2016 p	*180*	*112*	*6*	*25*	*322*	*23*	*178*	*0*	*524*
Variation 2014-2015 p	*-18*	*-5*	*0*	*-1*	*-24*	*-5*	*-38*	*0*	*-67*
	-9%	*-5%*	*-5%*	*-5%*	*-7%*	*-17%*	*-18%*	*N/A*	*-12%*
Variation 2015 p-2016 p	*0*	*1*	*0*	*0*	*2*	*0*	*4*	*0*	*6*
	0%	*1%*	*1%*	*1%*	*1%*	*1%*	*2%*	*N/A*	*1%*
Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations									
2014	*33,7%*	*19,8%*	*1,0%*	*4,4%*	*59,0%*	*4,8%*	*36,2%*	*0,0%*	*100%*
2015 p	*34,6%*	*21,4%*	*1,1%*	*4,8%*	*61,9%*	*4,5%*	*33,6%*	*0,0%*	*100%*
2016 p	*34,3%*	*21,4%*	*1,1%*	*4,8%*	*61,6%*	*4,5%*	*34,0%*	*0,0%*	*100%*

Estrie

Année	Propriétaire-occupant					Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total				
2009	668	96	68	74	906	103	492	79	1 580
2010	570	228	87	82	967	132	467	90	1 656
2011	557	208	161	54	980	91	504	0	1 575
2012	704	272	210	40	1 226	65	498	98	1 887
2013	515	244	99	38	896	78	615	0	1 589
2014	430	162	104	32	728	114	380	0	1 222
2015 (6 mois)	159	116	60	16	351	51	425	0	827
2015 p	*366*	*150*	*96*	*30*	*641*	*128*	*467*	*0*	*1 236*
2016 p	*366*	*151*	*97*	*30*	*645*	*128*	*479*	*0*	*1 251*
Variation 2014-2015 p	*-65*	*-12*	*-8*	*-2*	*-87*	*14*	*87*	*0*	*14*
	-15%	*-8%*	*-8%*	*-8%*	*-12%*	*12%*	*23%*	*N/A*	*1%*
Variation 2015 p-2016 p	*1*	*1*	*1*	*0*	*3*	*0*	*11*	*0*	*15*
	0%	*1%*	*1%*	*0%*	*1%*	*1%*	*2%*	*N/A*	*1%*
Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations									
2014	*35,2%*	*13,3%*	*8,5%*	*2,6%*	*59,6%*	*9,3%*	*31,1%*	*0,0%*	*100%*
2015 p	*29,6%*	*12,1%*	*7,8%*	*2,4%*	*51,9%*	*10,3%*	*37,8%*	*0,0%*	*100%*
2016 p	*29,3%*	*12,1%*	*7,8%*	*2,4%*	*51,5%*	*10,2%*	*38,3%*	*0,0%*	*100%*

Beauce-Appalaches

Année	Propriétaire-occupant					Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total				
2009	147	62	0	6	215	13	51	0	279
2010	151	56	0	16	223	4	261	0	488
2011	150	8	0	20	178	46	30	0	254
2012	162	26	0	4	192	27	61	4	284
2013	105	34	9	10	158	38	65	0	261
2014	175	90	14	6	285	48	81	0	414
2015 (6 mois)	58	26	0	0	84	0	131	0	215
2015 p	*131*	*79*	*12*	*5*	*228*	*48*	*117*	*0*	*393*
2016 p	*132*	*80*	*12*	*5*	*229*	*48*	*120*	*0*	*397*
Variation 2014-2015 p	*-44*	*-11*	*-2*	*-1*	*-58*	*0*	*36*	*0*	*-21*
	-25%	*-13%*	*N/A*	*-13%*	*-20%*	*0%*	*45%*	*N/A*	*-5%*
Variation 2015 p-2016 p	*0*	*1*	*0*	*0*	*1*	*0*	*3*	*0*	*4*
	0%	*1%*	*1%*	*N/A*	*1%*	*N/A*	*2%*	*N/A*	*1%*
Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations									
2014	*42,3%*	*21,7%*	*3,4%*	*1,4%*	*68,8%*	*11,6%*	*19,6%*	*0,0%*	*100%*
2015 p	*39,7%*	*14,4%*	*4,6%*	*5,2%*	*63,9%*	*24,7%*	*11,3%*	*0,0%*	*100%*
2016 p	*33,1%*	*20,0%*	*3,1%*	*1,3%*	*57,6%*	*12,1%*	*30,3%*	*0,0%*	*100%*

Montérégie-Suroît

Année	Propriétaire-occupant					Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total				
2009	961	164	81	16	1 222	399	424	106	2 151
2010	1 091	158	145	18	1 412	523	322	71	2 328
2011	753	186	155	14	1 108	499	143	0	1 750
2012	631	252	216	26	1 125	530	186	0	1 841
2013	439	141	54	2	636	352	293	0	1 281
2014	446	124	129	12	711	455	407	0	1 573
2015 (6 mois)	191	42	38	2	273	71	598	0	942
2015 p	*348*	*110*	*115*	*11*	*584*	*250*	*651*	*0*	*1 485*
2016 p	*349*	*111*	*116*	*11*	*587*	*251*	*667*	*0*	*1 505*
Variation 2014-2015 p	*-98*	*-14*	*-14*	*-1*	*-127*	*-205*	*244*	*0*	*-88*
	-22%	*-11%*	*-11%*	*-11%*	*-18%*	*-45%*	*60%*	*N/A*	*-6%*
Variation 2015 p-2016 p	*1*	*1*	*1*	*0*	*3*	*1*	*16*	*0*	*20*
	0%	*1%*	*1%*	*N/A*	*1%*	*1%*	*2%*	*N/A*	*1%*
Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations									
2014	*28,4%*	*7,9%*	*8,2%*	*0,8%*	*45,2%*	*28,9%*	*25,9%*	*0,0%*	*100%*
2015 p	*23,4%*	*7,4%*	*7,7%*	*0,7%*	*39,3%*	*16,8%*	*43,8%*	*0,0%*	*100%*
2016 p	*23,2%*	*7,4%*	*7,7%*	*0,7%*	*39,0%*	*16,7%*	*44,3%*	*0,0%*	*100%*

Mauricie

Année	Propriétaire-occupant					Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total				
2009	444	96	0	12	552	26	597	12	1 187
2010	453	214	0	12	679	28	1 151	0	1 359
2011	416	198	0	24	638	124	517	0	1 279
2012	426	210	3	20	659	237	392	0	1 288
2013	370	150	9	18	547	70	527	0	1 144
2014	352	136	8	11	507	294	339	0	1 140
2015 (6 mois)	125	36	0	2	163	21	70	0	254
2015 p	*253*	*117*	*7*	*9*	*387*	*118*	*220*	*0*	*725*
2016 p	*254*	*118*	*7*	*9*	*389*	*118*	*226*	*0*	*732*
Variation 2014-2015 p	*-99*	*-19*	*-1*	*-2*	*-120*	*-176*	*-119*	*0*	*-415*
	-28%	*-14%*	*-14%*	*-14%*	*-24%*	*-60%*	*-35%*	*N/A*	*-36%*
Variation 2015 p-2016 p	*1*	*1*	*0*	*0*	*2*	*0*	*5*	*0*	*8*
	0%	*1%*	*1%*	*0%*	*0%*	*2%*	*2%*	*N/A*	*1%*
Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations									
2014	*30,9%*	*11,9%*	*0,7%*	*1,0%*	*44,5%*	*25,8%*	*29,7%*	*0,0%*	*100%*
2015 p	*35,0%*	*16,1%*	*0,9%*	*1,3%*	*53,4%*	*16,2%*	*30,4%*	*0,0%*	*100%*
2016 p	*34,7%*	*16,1%*	*0,9%*	*1,3%*	*53,1%*	*16,1%*	*30,8%*	*0,0%*	*100%*

Est-du-Québec

Année	Propriétaire-occupant					Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total				
2009	360	66	0	34	460	4	177	27	668
2010	380	128	9	10	527	12	309	0	848
2011	349	138	0	5	492	0	536	0	1 028
2012	482	160	20	16	678	15	143	0	836
2013	400	88	0	16	504	37	232	0	773
2014	325	116	0	12	453	60	248	0	761
2015 (6 mois)	114	66	3	0	183	4	40	0	227
2015 p	*286*	*109*	*0*	*11*	*406*	*45*	*186*	*0*	*637*
2016 p	*287*	*110*	*10*	*11*	*418*	*45*	*190*	*0*	*654*
Variation 2014-2015 p	*-39*	*-7*	*0*	*-1*	*-47*	*-15*	*-62*	*0*	*-124*
	-12%	*-6%*	*#DIV/0!*	*-6%*	*-10%*	*-25%*	*-25%*	*N/A*	*-16%*
Variation 2015 p-2016 p	*1*	*1*	*10*	*0*	*12*	*0*	*4*	*0*	*16*
	0%	*1%*	*N/A*	*0%*	*3%*	*3%*	*2%*	*N/A*	*3%*
Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations									
2014	*42,7%*	*15,2%*	*0,0%*	*1,6%*	*59,5%*	*7,9%*	*32,6%*	*0,0%*	*100%*
2015 p	*44,9%*	*17,1%*	*0,0%*	*1,8%*	*63,8%*	*7,1%*	*29,2%*	*0,0%*	*100%*
2016 p	*43,9%*	*16,8%*	*1,5%*	*1,7%*	*64,0%*	*6,9%*	*29,1%*	*0,0%*	*100%*

Centre-du-Québec

Année	Propriétaire-occupant					Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total				
2009	362	38	0	14	414	0	162	0	576
2010	461	60	0	18	539	8	208	36	791
2011	386	54	0	4	454	8	150	0	612
2012	405	66	0	8	530	11	119	0	660
2013	327	40	0	2	369	36	114	0	519
2014	296	38	0	3	337	12	225	0	574
2015 (6 mois)	133	32	0	2	167	15	52	0	234
2015 p	*255*	*35*	*0*	*3*	*293*	*11*	*203*	*0*	*506*
2016 p	*255*	*36*	*10*	*3*	*304*	*11*	*207*	*0*	*522*
Variation 2014-2015 p	*-41*	*-3*	*0*	*0*	*-44*	*-1*	*-23*	*0*	*-68*
	-14%	*-7%*	*N/A*	*-7%*	*-13%*	*-10%*	*-10%*	*N/A*	*-12%*
Variation 2015 p-2016 p	*1*	*0*	*10*	*0*	*11*	*0*	*5*	*0*	*16*
	0%	*1%*	*N/A*	*N/A*	*4%*	*0%*	*2%*	*N/A*	*3%*
Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations									
2014	*51,6%*	*6,6%*	*0,0%*	*0,5%*	*58,7%*	*2,1%*	*39,2%*	*0,0%*	*100%*
2015 p	*50,3%*	*7,0%*	*0,0%*	*0,6%*	*57,8%*	*2,1%*	*40,0%*	*0,0%*	*100%*
2016 p	*48,9%*	*6,8%*	*1,9%*	*0,5%*	*58,2%*	*2,1%*	*39,7%*	*0,0%*	*100%*

Haute-Yamaska

Année	Propriétaire-occupant					Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total				
2009	322	144	22	20	508	227	197	19	951
2010	376	144	31	22	573	254	491	0	1 318
2011	313	118	44	16	491	140	343	0	974
2012	479	200	42	34	755	190	308	0	1 253
2013	377	162	23	16	578	94	363	0	1 035
2014	311	182	37	14	544	114	303	0	961
2015 (6 mois)	99	78	4	6	187	54	102	0	343
2015 p	*233*	*159*	*32*	*12*	*437*	*86*	*227*	*0*	*750*
2016 p	*234*	*161*	*33*	*12*	*440*	*86*	*233*	*0*	*758*
Variation 2014-2015 p	*-78*	*-23*	*-5*	*-2*	*-107*	*-29*	*-76*	*0*	*-211*
	-25%	*-13%*	*N/A*	*-13%*	*-20%*	*-25%*	*-25%*	*N/A*	*-22%*
Variation 2015 p-2016 p	*1*	*2*	*0*	*0*	*3*	*0*	*5*	*0*	*8*
	0%	*1%*	*N/A*	*N/A*	*1%*	*0%*	*2%*	*N/A*	*1%*
Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations									
2014	*32,4%*	*18,9%*	*3,9%*	*1,5%*	*56,6%*	*11,9%*	*31,5%*	*0,0%*	*100%*
2015 p	*31,1%*	*21,2%*	*4,3%*	*1,6%*	*58,3%*	*11,4%*	*30,3%*	*0,0%*	*100%*
2016 p	*30,8%*	*21,2%*	*4,3%*	*1,6%*	*58,0%*	*11,3%*	*30,7%*	*0,0%*	*100%*

Côte-Nord

Année	Propriétaire-occupant					Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total				
2009	72	0	0	0	72	0	24	0	96
2010	66	8	6	8	88	0	150	25	263
2011	67	2	0	16	85	0	62	0	147
2012	132	2	6	34	174	12	36	0	222
2013	61	10	0	4	75	0	0	0	75
2014	32	8	0	2	42	0	16	0	58
2015 (6 mois)	5	0	0	0	5	0	0	0	5
2015 p	*20*	*10*	*0*	*0*	*30*	*0*	*10*	*0*	*40*
2016 p	*20*	*4*	*6*	*0*	*30*	*0*	*10*	*0*	*40*
Variation 2014-2015 p	*-12*	*2*	*0*	*-2*	*-12*	*0*	*-6*	*0*	*-18*
	-38%	*25%*	*N/A*	*-100%*	*-29%*	*N/A*	*-38%*	*N/A*	*-31%*
Variation 2015 p-2016 p	*0*	*-6*	*6*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	0%	*-60%*	*N/A*	*N/A*	*0%*	*N/A*	*N/A*	*N/A*	*1%*
Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations									
2014	*55,2%*	*13,8%*	*0,0%*	*3,4%*	*72,4%*	*0,0%*	*27,6%*	*0,0%*	*100%*
2015 p	*50,0%*	*25,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*75,0%*	*0,0%*	*25,0%*	*0,0%*	*100%*
2016 p	*49,8%*	*9,9%*	*14,9%*	*0,0%*	*74,6%*	*0,0%*	*25,4%*	*0,0%*	*100%*

Lac-Saint-Jean	Propriétaire-occupant								
Année	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total	Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total
2009	136	6	0	28	170	0	20	0	190
2010	137	14	0	12	163	16	183	0	362
2011	163	46	0	20	229	0	111	0	340
2012	153	68	4	8	233	32	46	0	311
2013	125	42	0	8	175	6	76	0	257
2014	128	36	0	4	168	8	26	0	202
2015 (6 mois)	32	16	0	4	52	4	5	0	61
2015 p	*115*	*34*	*0*	*4*	*153*	*6*	*21*	*0*	*180*
2016 p	*115*	*35*	*10*	*4*	*164*	*6*	*21*	*0*	*192*
Variation 2014-2015 p	*-13*	*-2*	*0*	*0*	*-15*	*-2*	*-5*	*0*	*-22*
	-10%	*-5%*	*N/A*	*-5%*	*-9%*	*-20%*	*-20%*	*N/A*	*-11%*
Variation 2015 p-2016 p	*0*	*0*	*10*	*0*	*11*	*0*	*0*	*0*	*11*
	0%	*1%*	*N/A*	*N/A*	*7%*	*0%*	*10%*	*N/A*	*6%*
Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations									
2014	*63,4%*	*17,8%*	*0,0%*	*2,0%*	*83,2%*	*4,0%*	*12,9%*	*0,0%*	*100%*
2015 p	*63,9%*	*19,0%*	*0,0%*	*2,1%*	*84,9%*	*3,5%*	*11,5%*	*0,0%*	*100%*
2016 p	*60,3%*	*18,0%*	*5,2%*	*2,0%*	*85,5%*	*3,4%*	*11,1%*	*0,0%*	*100%*

Annexe 2

Perspectives démographiques, économiques et marché de l'emploi[49]

Région APCHQ Bois-Francs

- Pour 2011-2016, la croissance prévue de la population de la région administrative du Centre-du-Québec est de 2,96 %, sous de la moyenne provinciale de 4,25 %.
- Pour 2015-2016, la croissance du PIB nominal de la région administrative du Centre-du-Québec devrait être de 2,4 %, sous la moyenne provinciale de 3,1 %.
- Le secteur manufacturier représente près d'un emploi sur quatre dans la région administrative Centre-du-Québec, soit près du double de la moyenne provinciale (24 % comparativement à 12 %).
- Pour 2015-2017, la croissance annuelle moyenne prévue pour l'emploi dans la région devrait atteindre 0,6 %, une progression supérieure à la moyenne des 10 dernières années pour la région, et qui correspond au niveau prévu pour la moyenne québécoise.
- La principale source d'emploi en 2015-2017 proviendra des secteurs des soins de santé et assistance sociale, du commerce de détail ainsi que de l'hébergement et de la restauration. L'emploi dans ces secteurs représentera 12 %, 11 % et 6 % de tous les emplois dans la région, respectivement.
- Le secteur de la construction dans cette région représente 9 % de l'emploi total, une proportion qui dépasse la moyenne provinciale de 6 % (en moyenne pour 2012-2014).

Région APCHQ Outaouais

- Pour 2011-2016, la croissance prévue de la population de la région administrative de l'Outaouais est de 4,72 %, au-dessus de la moyenne provinciale de 4,25 %. La croissance de la population de la région des Laurentides est de 5,92 %, parmi les plus fortes au Québec.
- Pour 2015-2016, la croissance du PIB nominal de la région administrative de l'Outaouais devrait être de 2,1 %, nettement sous la moyenne provinciale de 3,1 %.et la plus faible de l'ensemble des régions. La croissance économique prévue dans la région des Laurentides est de 3,5 %, la plus forte croissance régionale prévue au Québec.
- Regroupant près de la moitié des effectifs fédéraux, la région de l'Outaouais se démarque par un secteur des services très présent, celui-ci constitue 86 % de l'emploi total, comparativement à 79 % pour l'ensemble de la province.
- La principale source d'emploi en 2015-2017 proviendra des secteurs de l'administration publique, des soins de santé et assistance sociale ainsi que du commerce de détail. L'emploi dans ces secteurs représentera 22 %, 13 % et 10 % de tous les emplois dans la région, respectivement.
- Toutefois la région se démarque par un secteur de la construction important, soit 9 % de l'emploi total, plus important que la proportion moyenne de la province de 6 % (en moyenne pour 2012-2014).
- Pour 2015-2017, la croissance annuelle moyenne prévue pour l'emploi dans la région devrait atteindre 0,6 %, un taux inférieur à la moyenne des 10 dernières années mais comparable au taux prévu de 0,6 % pour la moyenne québécoise.

Région APCHQ Lanaudière

- Pour 2011-2016, la croissance prévue de la population de la région administrative de la Lanaudière est de 6,09 %, nettement au-dessus de la moyenne provinciale de 4,25 %, une région parmi celles avec la plus forte croissance.
- Pour 2015-2016, la croissance du PIB nominal de la région administrative de Lanaudière devrait être de 3,1 %, correspondant à la moyenne provinciale de 3,1 %.
- À l'instar de l'ensemble du Québec, le secteur des services représente le secteur d'emploi le plus important dans la région de Lanaudière, le secteur des services y représente 73 % de l'emploi de la région, comparativement à 79 % pour l'ensemble de la province.
- La principale source d'emploi en 2015-2017 proviendra des secteurs des soins de santé et assistance sociale, du commerce ainsi que des services d'enseignement. L'emploi dans ces secteurs représentera 14 %,13 % et 5 % de tous les emplois dans la région, respectivement.
- Toutefois, la région se démarque par un secteur de la construction très important, soit 12 % de l'emploi total, soit le double de la proportion moyenne de la province de 6 % (en moyenne pour 2012-2014).
- Pour 2015-2017, la croissance annuelle moyenne prévue pour l'emploi dans la région devrait atteindre 1,1 %, soit le niveau prévu de 0,6 % pour la moyenne québécoise.

Région APCHQ Montréal métropolitain

- Pour 2011-2016, la croissance prévue de la population de la région administrative de Montréal est de 4,72 %, au-dessus de la moyenne provinciale de 4,25 %. De plus, la croissance de la population prévue pour la région administrative de Laval est 6,52 %, soit la plus forte croissance prévue au Québec. La croissance de la population de la région des Laurentides est 5,92 %, parmi les plus fortes au Québec.
- Pour 2015-2016, la croissance du PIB nominal de la région administrative de Montréal devrait être de 3,2 %, soit légèrement plus élevé que la moyenne provinciale de 3,1 %. La croissance économique prévue pour Laval devrait être 3,15 % au-dessus de la moyenne. La croissance économique de la région des Laurentides est de 3,5 %, la plus forte prévue parmi les régions du Québec.
- Le secteur des services représente près de 83 %des emplois dans la RMR de Montréal, une proportion supérieure à la moyenne provinciale de 79 %.

---

[49] Les données citées dans cette section proviennent des tableaux de mises en chantier et prévisions de l'Annexe 1 de ce document et font référence aux territoires de l'APCHQ. Les données portant sur la croissance économique, et autres prévisions font référence aux régions administratives ou aux RMR, selon le cas. Ainsi, la concordance géographique n'est pas parfaite, mais ces données donnent tout de même un aperçu des perspectives économiques des régions APCHQ. Ces données proviennent des parutions les plus récentes des « Études régionales » de Desjardins Études économiques et de « Coup d'œil sur les perspectives industrielles 2015-2017 » de la Direction de l'Analyse du marché du travail de Service Canada.

- Pour 2015-2017, la croissance annuelle moyenne prévue pour l'emploi dans la RMR devrait atteindre 0,8 %, une progression inférieure à la moyenne des 10 dernières années pour la région où l'emploi augmentait à un rythme annuel de 1,1 %. La croissance sera plus élevée que celle prévue pour l'ensemble de la province (0,6 %).
- La principale source d'emploi en 2015-2017 proviendra des secteurs du commerce, des soins de santé et assistance sociale ainsi que des professionnels, scientifiques et techniques. L'emploi dans ces secteurs représentera 17 %, 13 % et 10 % de tous les emplois dans la région, respectivement.
- Le secteur de la construction dans cette région représente 5,5 % de l'emploi total, une proportion inférieure à la moyenne provinciale de 6 % (en moyenne pour 2012-2014).

Région APCHQ Abitibi

- Pour 2011-2016, la croissance prévue de la population de la région administrative de l'Abitibi-Témiscamingue est de 1,29 %, sous de la moyenne provinciale de 4,25 %, une région avec la plus faible croissance prévue.
- Pour 2015-2016, la croissance du PIB nominal de la région administrative de l'Abitibi-Témiscamingue devrait être de 2,8 %, sous la moyenne provinciale de 3,1 %.
- Le secteur des ressources naturelles occupe une place importante dans l'économie de la région, soit 14 % de l'emploi total, comparativement à la moyenne provinciale de moins de 3 %.
- Pour 2015-2017, la croissance annuelle moyenne prévue pour l'emploi dans la région devrait être de 0,7 %, légèrement au-dessus de la prévision de la moyenne québécoise de 0,6 %.
- La principale source d'emploi en 2015-2017 proviendra des secteurs du commerce de détail, des soins de santé et assistance sociale, ainsi que des services d'enseignement. L'emploi dans ces secteurs représentera 15 %, 14 % et 7 % de tous les emplois dans la région, respectivement.
- À l'instar de la province, le secteur de la construction représente 6 % de l'emploi de la région (en moyenne pour 2012-2014).

Région APCHQ Québec

- Pour 2011-2016, la croissance prévue de la population de la région administrative de la Capitale-Nationale est de 4,57 %, au-dessus de la moyenne provinciale de 4,25 %.
- Pour 2015-2016, la croissance du PIB nominal de la région administrative de la Capitale-Nationale devrait être de 3,3 % soit légèrement plus élevé que la moyenne provinciale de 3,1 %.
- Le secteur des services et en particulier la fonction publique et le secteur parapublic sont très importants. Le secteur des services représente 88 % de l'emploi de la région de la Capitale-Nationale, comparativement à 79 % pour l'ensemble de la province.
- Pour 2015-2017, la croissance annuelle moyenne prévue pour l'emploi dans la région devrait être de 0,5 %, légèrement sous le niveau prévu de 0,6 % pour la moyenne québécoise.
- La principale source d'emploi en 2015-2017 proviendra des secteurs des soins de santé et assistance sociale, du commerce de détail, ainsi que des administrations publiques. L'emploi dans ces secteurs représentera 15 %, 12 % et 11 % de tous les emplois dans la région, respectivement.
- Le secteur de la construction dans cette région représente 5 % de l'emploi total, une proportion sous la moyenne provinciale de 6 % (en moyenne pour 2012-2014).

Région APCHQ Saguenay

- Pour 2011-2016, la croissance prévue de la population de la région administrative du Saguenay-Lac-Saint-Jean est de 0,38 %, sous de la moyenne provinciale de 4,25 %, et la région avec la plus faible croissance prévue.
- Pour 2015-2016, la croissance du PIB nominal de la région administrative du Saguenay-Lac-Saint-Jean devrait être de 2,8 %, sous la moyenne provinciale de 3,1 %.
- L'économie de la région est peu diversifiée et repose sur l'exploitation et la transformation forestière et la transformation d'aluminium, production hydroélectrique, d'aluminium et les mines constituent le moteur de l'économie de la région. Le secteur primaire représente 5 % des emplois de la région, soit plus du double de la moyenne provinciale (2 %)
- Pour 2015-2017, la croissance annuelle moyenne prévue pour l'emploi dans la région devrait atteindre 0,4 %, soit un taux inférieur à celui prévu de 0,6 % pour la moyenne québécoise.
- La principale source d'emploi en 2015-2017 proviendra des secteurs des soins de santé et assistance sociale, du commerce de détail, ainsi que de l'hébergement et de la restauration. L'emploi dans ces secteurs représentera 15 %, 15 % et 7 % de tous les emplois dans la région, respectivement.
- Le secteur de la construction dans cette région représente 8 % de l'emploi total, une proportion supérieure à la moyenne provinciale de 6 % (en moyenne pour 2012-2014).

Région APCHQ Estrie

- Pour 2011-2016, la croissance prévue de la population de la région administrative de l'Estrie est de 3,29 %, sous la moyenne provinciale de 4,25 %.
- Pour 2015-2016, la croissance du PIB nominal de la région administrative de l'Estrie devrait être de 2,6 %, sous la moyenne provinciale de 3,1 %.
- Le secteur manufacturier de même que la présence de deux établissements universitaires génèrent de nombreuses retombées sur le plan de l'emploi en Estrie. Représentant 18 % de l'emploi, le secteur manufacturier est plus présent que dans l'ensemble de la province où ce secteur représente 12 %.
- Pour 2015-2017, la croissance annuelle moyenne prévue pour l'emploi dans la région devrait atteindre 0,5 %, soit en dessous de la croissance prévue de 0,6 % pour la moyenne québécoise.
- La principale source d'emploi en 2015-2017 proviendra des secteurs des soins de santé et assistance sociale, du commerce de détail, ainsi que de l'hébergement et de la restauration. L'emploi dans ces secteurs représentera 15 %, 11 % et 6 % de tous les emplois dans la région, respectivement.
- Le secteur de la construction dans cette région représente 6 % de l'emploi total, soit la même proportion que dans l'ensemble de la province (en moyenne pour 2012-2014).

Région APCHQ Beauce-Appalaches

- Pour 2011-2016, la croissance prévue de la population de la région administrative Chaudière-Appalaches est de 2,32 %, sous de la moyenne provinciale de 4,25 %.
- Pour 2015-2016, la croissance du PIB nominal de la région administrative Chaudière-Appalaches devrait être de 3,2 %, dépassant la moyenne provinciale de 3,1 %.
- Le secteur de la fabrication avec 21 % de l'emploi total est très important dans la région administrative Chaudière-Appalaches et est proportionnellement plus que dans l'ensemble de la province, avec 12 % de l'emploi.
- Pour 2015-2017, la croissance annuelle moyenne prévue pour l'emploi dans la région devrait être de 0,6 %, légèrement sous le niveau prévu de 0,6 % pour la moyenne québécoise.
- La principale source d'emploi en 2015-2017 proviendra des secteurs des soins de santé et assistance sociale, du commerce de détail ainsi que du secteur de la finance, assurance, immobilier et location. L'emploi dans ces secteurs représentera 14 %, 12 % et 6 % de tous les emplois dans la région, respectivement.
- Le secteur de la construction dans cette région représente 7 % de l'emploi total, une proportion supérieure à la moyenne provinciale de 6 % (en moyenne pour 2012-2014).

Région APCHQ Montérégie-Suroît

- Pour 2011-2016, la croissance prévue de la population de la région administrative de la Montérégie est de 4,62 %, au-dessus de la moyenne provinciale de 4,25 %.
- Pour 2015-2016, la croissance du PIB nominal de la région administrative de Montérégie devrait être de 3,1 %, correspondant à la moyenne provinciale de 3,1 %.
- Le secteur manufacturier représentant 14 % de l'emploi, dans la région est davantage présent que dans l'ensemble de la province où ce secteur représente 12 %.Et à l'instar de l'ensemble de la province, le secteur des services représente plus de trois quarts des emplois, 77 % des emplois de la Montérégie, comparé à 79 % pour l'ensemble du Québec.
- Pour 2015-2017, la croissance annuelle moyenne prévue pour l'emploi dans la région devrait atteindre 0,8 %, soit une croissance supérieure à celle prévue pour le Québec (+ 0,6 %).
- La principale source d'emploi en 2015-2017 proviendra des secteurs des soins de santé et assistance sociale, du commerce de détail ainsi que des professionnels, scientifiques et techniques. L'emploi dans ces secteurs représentera 13 %, 12 % et 7 % de tous les emplois dans la région, respectivement.
- Le secteur de la construction dans cette région représente 7 % de l'emploi total, soit une proportion supérieure à celle de l'ensemble de la province de 6 % (en moyenne pour 2012-2014).

Région APCHQ Mauricie

- Pour 2011-2016, la croissance prévue de la population de la région administrative de la Mauricie est de 0,89 %, nettement sous de la moyenne provinciale de 4,25 %. La région est parmi les régions avec le plus faible taux de croissance prévu.
- Pour 2015-2016, la croissance du PIB nominal de la région administrative de la Mauricie devrait être de 2,5 %, sous la moyenne provinciale de 3,1 %.
- À l'instar de l'ensemble du Québec, le secteur des services représente le secteur d'emploi le plus important dans la région de la Mauricie, le secteur des services y représente 77 % de l'emploi de la région, comparativement à 79 % pour l'ensemble de la province.
- Pour 2015-2017, la croissance annuelle moyenne prévue pour l'emploi dans la région devrait atteindre 1,1 %, soit le niveau prévu de 0,6 % pour la moyenne québécoise.
- La principale source d'emploi en 2015-2017 proviendra des secteurs des soins de santé et assistance sociale, du commerce de détail ainsi que de l'hébergement et restauration. L'emploi dans ces secteurs représentera 17 %, 14 % et 7 % de tous les emplois dans la région, respectivement.
- Le secteur de la construction dans cette région représente 7 % de l'emploi total, une proportion supérieure à la moyenne provinciale de 6 % (en moyenne pour 2012-2014).

Région APCHQ Est-du-Québec

- Pour 2011-2016, la population de la région administrative du Bas-Saint-Laurent devrait décroitre de 0,5 % et la région administrative Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine devrait aussi décroître de 2,5 %.
- Pour 2015-2016, la croissance du PIB nominal de la région administrative du Bas-Saint-Laurent devrait être de 2,3 % et la région administrative Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine devrait connaître une augmentation de 2,25 %. Les deux régions devraient connaître une croissance sous la moyenne provinciale de 3,1 %.
- Le secteur des soins de la santé et de l'assistance sociale sera la source de création de 45 % des nouveaux emplois dans la région administrative du Bas-Saint-Laurent. Les activités économiques saisonnières, en particulier les pêcheries, constituent une activité importante dans la région de la Gaspésie. Le secteur primaire représente 6 % des emplois, proportion nettement supérieure à la moyenne de 2 % pour l'ensemble du Québec.
- Pour 2015-2017, la croissance annuelle moyenne prévue pour l'emploi dans la région du Bas-Saint-Laurent et de la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine devrait être de 0,3 %, soit moins que la moitié de la croissance moyenne prévue pour l'ensemble de la province de 0,6 %.
- La principale source d'emploi en 2015-2017 proviendra des secteurs des soins de santé et assistance sociale, du commerce de détail ainsi que de l'hébergement et de la restauration. L'emploi dans ces secteurs représentera 16 %, 14 % et 7 % de tous les emplois dans la région, respectivement.
- Le secteur de la construction dans ces régions représente 7 % de l'emploi total, une proportion plus élevée que la moyenne provinciale de 6 % (moyenne pour 2012-2014).

Région APCHQ Centre-du-Québec

- Pour 2011-2016, la croissance prévue de la population de la région administrative Centre-du-Québec est de 2,96 % sous de la moyenne provinciale de 4,25 %.
- Pour 2015-2016, la croissance du PIB nominal de la région administrative Centre-du-Québec devrait être de 2,4 %, sous la moyenne provinciale de 3,1 %.
- Le secteur manufacturier représente près de un emploi sur quatre dans la région administrative Centre-du-Québec, soit près du double de la moyenne provinciale (24 % comparativement à 12 %).
- Pour 2015-2017, la croissance annuelle moyenne prévue pour l'emploi dans la région devrait atteindre 0,6 %, une progression supérieure à la moyenne des 10 dernières années pour la région, et qui correspond au niveau prévu pour la moyenne québécoise.
- La principale source d'emploi en 2015-2017 proviendra des secteurs des soins de santé et assistance sociale, du commerce de détail ainsi que de l'hébergement et de la restauration. L'emploi dans ces secteurs représentera 12 %, 11 % et 6 % de tous les emplois dans la région, respectivement.
- Le secteur de la construction dans cette région représente 9 % de l'emploi total, une proportion qui dépasse la moyenne provinciale de 6 % (en moyenne pour 2012-2014).

Région APCHQ Haute-Yamaska

- Pour 2011-2016, la croissance prévue de la population de la région administrative de la Montérégie est de 4,62 %, au-dessus de la moyenne provinciale de 4,25 %.
- Pour 2015-2016, la croissance du PIB nominal de la région administrative de la Montérégie devrait être de 3,1 %, correspondant à la moyenne provinciale de 3,1 %.
- Le secteur manufacturier représentant 14 % de l'emploi dans la région est davantage présent que dans l'ensemble de la province où ce secteur représente 12 %. À l'instar de l'ensemble de la province, le secteur des services représente plus des trois quarts des emplois, 77 % des emplois de la Montérégie, comparativement à 79 % pour l'ensemble du Québec.
- Pour 2015-2017, la croissance annuelle moyenne prévue pour l'emploi dans la région devrait atteindre 0,8 %, soit une croissance supérieure à celle prévue pour le Québec (+ 0,6 %).
- La principale source d'emploi en 2015-2017 proviendra des secteurs des soins de santé et assistance sociale, du commerce de détail ainsi que des professionnels, scientifiques et techniques. L'emploi dans ces secteurs représentera 13 %, 12 % et 7 % de tous les emplois dans la région, respectivement.
- Le secteur de la construction dans cette région représente 7 % de l'emploi total, soit une proportion supérieure à celle de l'ensemble de la province de 6 % (en moyenne pour 2012-2014).

Région APCHQ Côte-Nord

- Pour 2011-2016, la croissance prévue de la population de la région administrative Centre-du-Québec est de 0,87 % nettement sous de la moyenne provinciale de 4,25 %, une des régions avec la plus faible croissance prévue.
- Pour 2015-2016, la croissance du PIB nominal de la région administrative Côte-Nord devrait être de 2,9 %, sous la moyenne provinciale de 3,1 %.
- La production hydroélectrique, d'aluminium et les mines constituent le moteur de l'économie de la région. Le secteur primaire représente 5 % des emplois de la région, soit plus du double de la moyenne provinciale (2 %).
- Pour 2015-2017, la croissance annuelle moyenne prévue pour l'emploi dans la région devrait atteindre 0,6 %, soit le niveau prévu de 0,6 % pour la moyenne québécoise.
- La principale source d'emploi en 2015-2017 proviendra des secteurs des soins de santé et assistance sociale, du commerce de détail ainsi que de l'hébergement et de la restauration. L'emploi dans ces secteurs représentera 14 %, 12 % et 8 % de tous les emplois dans la région, respectivement.
- Le secteur de la construction dans cette région représente 9 % de l'emploi total, une proportion nettement supérieure à la moyenne provinciale de 6 % (en moyenne pour 2012-2014).

Région APCHQ Lac-Saint-Jean

- Pour 2011-2016, la croissance prévue de la population de la région administrative du Saguenay-Lac-Saint-Jean est de 0,38 %, sous de la moyenne provinciale de 4,25 %, et la région avec la plus faible croissance prévue.
- Pour 2015-2016, la croissance du PIB nominal de la région administrative du Saguenay-Lac-Saint-Jean devrait être de 2,8 %, sous la moyenne provinciale de 3,1 %.
- L'économie de la région est peu diversifiée et repose sur l'exploitation et la transformation forestière et la transformation d'aluminium. La production hydroélectrique, d'aluminium et les mines constituent le moteur de l'économie de la région. Le secteur primaire représente 5 % des emplois de la région, soit plus du double de la moyenne provinciale (2 %).
- Pour 2015-2017, la croissance annuelle moyenne prévue pour l'emploi dans la région devrait atteindre 0,4 %, soit un taux inférieur à celui prévu de 0,6 % pour la moyenne québécoise.
- La principale source d'emploi en 2015-2017 proviendra des secteurs des soins de santé et assistance sociale, du commerce de détail, ainsi que de l'hébergement et de la restauration. L'emploi dans ces secteurs représentera 15 %, 15 % et 7 % de tous les emplois dans la région, respectivement.
- Le secteur de la construction dans cette région représente 8 % de l'emploi total, une proportion supérieure à la moyenne provinciale de 6 % (en moyenne pour 2012-2014).

Annexe 3

Investissements en rénovation au Québec

Permis de rénovation* : valeur et nombre, total annuel, régions de l'APCHQ, 2010-2014

Régions APCHQ		Valeur des permis (000 $)					Croissance annuelle moyenne 2010-2014	Nombre de permis				
		2010	2011	2012	2013	2014		2010	2011	2012	2013	2014
1	Bois-Francs	14 501	14 896	17 958	13 852	17 001	4,1%	1 479	1 498	1 492	1 353	1 537
2	Outaouais	88 838	88 034	93 066	80 011	92 800	1,1%	6 711	6 447	6 667	6 668	6 411
3	Lanaudière	62 781	64 658	65 652	76 417	74 317	4,3%	4 920	5 061	5 130	5 315	5 195
4	Montréal-Métropolitain	582 257	643 608	732 032	680 334	777 631	7,5%	27 788	28 924	29 866	29 428	30 868
5	Abitibi	49 014	52 944	55 628	47 602	52 737	1,8%	6 107	6 048	5 819	4 768	5 065
6	Québec	207 877	218 044	223 656	213 663	231 289	2,7%	14 855	14 216	15 135	13 184	13 149
7	Saguenay	37 341	44 313	41 910	44 941	50 967	8,1%	2 749	2 987	2 863	2 922	3 194
8	Estrie	69 057	66 582	62 024	67 730	72 586	1,3%	4 988	4 920	4 564	4 577	4 652
9	Beauce-Appalaches	34 280	38 092	42 478	38 609	43 356	6,0%	3 550	3 998	3 904	3 833	4 279
10	Montérégie-Suroît	48 512	48 378	56 854	56 896	55 086	3,2%	4 647	4 224	4 335	4 202	4 123
11	Mauricie	102 507	105 289	103 515	130 791	127 443	5,6%	9 410	8 877	9 101	10 132	9 884
12	Est du Québec	83 431	70 390	79 740	79 190	84 490	0,3%	7 487	6 291	6 996	7 028	6 195
13	Centre-du-Québec	28 483	28 626	32 739	34 779	31 792	2,8%	1 890	2 429	2 670	2 781	2 686
14	Haute-Yamaska	67 885	71 544	72 925	81 646	79 360	4,0%	5 230	5 747	5 315	4 828	5 086
15	Côte-Nord	34 924	35 151	37 074	30 292	30 006	-3,7%	3 566	3 497	3 245	3 122	3 230
16	Lac-St-Jean	30 482	33 627	36 831	38 694	39 434	6,6%	3 237	3 228	3 630	3 575	3 582
Ensemble des régions		1 542 170	1 624 176	1 754 082	1 715 456	1 860 295	4,8%	108 614	108 392	110 732	107 716	109 136

*Valeur moyenne des permis de rénovation pour les logements locatifs et autres types de résidence.
Source : STATISTIQUE CANADA (janvier 2015).*Enquête mensuelle sur les permis de bâtir*. Compilation spéciale réalisée pour l'APCHQ, Ottawa, Ontario. Totalisation régionale et calculs réalisés par l'APCHQ.

Permis de rénovation* : valeur moyenne annuelle, régions de l'APCHQ, 2010-2014

Région APCHQ		Valeur moyenne des permis ($)					Moyenne	Valeur moyenne des permis (indice, moyenne = 100)					Moyenne
		2010	2011	2012	2013	2014	2010-2014	2010	2011	2012	2013	2014	2010-2013
1	Bois-Francs	9 805	9 944	12 036	10 238	11 061	10 617	69,1	66,4	76,0	64,3	64,9	68,9
2	Outaouais	13 238	13 655	13 950	11 999	14 475	13 465	93,2	91,1	88,1	75,3	84,9	87,0
3	Lanaudière	12 760	12 776	12 798	14 378	14 305	13 403	89,9	85,3	80,8	90,3	83,9	86,5
4	Montréal-Métropolitain	20 954	22 252	24 511	23 119	25 192	23 205	147,6	148,5	154,7	145,2	147,8	149,0
5	Abitibi	8 026	8 754	9 560	9 984	10 412	9 347	56,5	58,4	60,3	62,7	61,1	59,5
6	Québec	13 994	15 338	14 777	16 206	17 590	15 581	98,6	102,4	93,3	101,8	103,2	99,0
7	Saguenay	13 583	14 835	14 638	15 380	15 957	14 879	95,7	99,0	92,4	96,6	93,6	95,9
8	Estrie	13 845	13 533	13 550	14 800	15 603	14 274	97,5	90,3	85,8	92,9	91,5	91,6
9	Beauce-Appalaches	9 656	9 528	10 881	10 073	10 132	10 054	68,0	63,6	68,7	63,2	59,4	65,9
10	Montérégie-Suroît	10 439	11 453	13 115	13 540	13 361	12 382	73,5	76,4	82,8	85,0	78,4	79,4
11	Mauricie	10 893	11 861	11 374	12 909	12 894	11 986	76,7	79,2	71,8	81,1	75,6	77,2
12	Est-du-Québec	11 143	11 189	11 398	11 268	13 638	11 727	78,5	74,7	72,0	70,8	80,0	74,0
13	Centre-du-Québec	15 070	11 785	12 262	12 506	11 836	12 692	106,1	78,6	77,4	78,5	69,4	85,2
14	Haute-Yamaska	12 980	12 449	13 721	16 911	15 604	14 333	91,4	83,1	86,6	106,2	91,5	91,8
15	Côte-Nord	9 794	10 052	11 425	9 703	9 290	10 053	69,0	67,1	72,1	60,9	54,5	67,3
16	Lac-St-Jean	9 417	10 417	10 146	10 823	11 009	10 363	66,3	69,5	64,1	68,0	64,6	67,0
Ensemble des régions		14 199	14 984	15 841	15 926	17 046	15 599	100	100	100	100	100	100

*Valeur moyenne des permis de rénovation pour les logements locatifs et autres types de résidence.
Source : STATISTIQUE CANADA (janvier 2015).*Enquête mensuelle sur les permis de bâtir*. Compilation spéciale réalisée pour l'APCHQ, Ottawa, Ontario. Totalisation régionale et calculs réalisés par l'APCHQ.

Permis de rénovation : valeur, nombre et stock de logements, proportions, régions de l'APCHQ, 2010-2014

	Régions APCHQ	Parts régionales : valeur des permis					Moyenne	Croiss. ann.	Parts régionales : nombre de permis					Moyenne	Stock de logements	
		2010	2011	2012	2013	2014	2010-2014	2010-2014	2010	2011	2012	2013	2014	2010-2013	Unités	Part du total
1	Bois-Francs	0,9%	0,9%	1,0%	0,8%	0,9%	0,9%	0,7%	1,4%	1,4%	1,3%	1,3%	1,4%	1,4%	86 050	1,1%
2	Outaouais	5,8%	5,4%	5,3%	4,7%	5,0%	5,3%	3,5%	6,2%	5,9%	6,0%	6,2%	5,9%	6,0%	189 554	5,6%
3	Lanaudière	4,1%	4,0%	3,7%	4,5%	4,0%	4,1%	0,5%	4,5%	4,7%	4,6%	4,9%	4,8%	4,7%	153 191	4,5%
4	Montréal-Métropolitain	37,8%	39,6%	41,7%	39,7%	41,8%	39,7%	2,6%	25,6%	26,7%	27,0%	27,3%	28,3%	27,0%	1 591 364	46,9%
5	Abitibi	3,2%	3,3%	3,2%	2,8%	2,8%	3,1%	-2,8%	5,6%	5,6%	5,3%	4,4%	4,6%	5,1%	75 515	2,2%
6	Québec	13,5%	13,4%	12,8%	12,5%	12,4%	13,0%	-2,0%	13,7%	13,1%	13,7%	12,2%	12,0%	12,9%	423 450	12,5%
7	Saguenay	2,4%	2,7%	2,4%	2,6%	2,7%	2,5%	3,1%	2,5%	2,8%	2,6%	2,7%	2,9%	2,7%	72 600	2,1%
8	Estrie	4,5%	4,1%	3,5%	3,9%	3,9%	4,0%	-3,4%	4,6%	4,5%	4,1%	4,2%	4,3%	4,4%	117 426	3,5%
9	Beauce-Appalaches	2,2%	2,3%	2,4%	2,3%	2,3%	2,3%	1,2%	3,3%	3,7%	3,5%	3,6%	3,9%	3,6%	90 280	2,7%
10	Montérégie-Suroît	3,1%	3,0%	3,2%	3,3%	3,0%	3,2%	-1,5%	4,3%	3,9%	3,9%	3,9%	3,8%	4,0%	123 813	3,6%
11	Mauricie	6,6%	6,5%	5,9%	7,6%	6,9%	6,7%	0,8%	8,7%	8,2%	8,2%	9,4%	9,1%	8,7%	135 543	4,0%
12	Est-du-Québec	5,4%	4,3%	4,5%	4,6%	4,5%	4,7%	4,3%	6,9%	5,8%	6,3%	6,5%	5,7%	6,2%	129 360	3,8%
13	Centre-du-Québec	1,8%	1,8%	1,9%	2,0%	1,7%	1,9%	-1,9%	1,7%	2,2%	2,4%	2,6%	2,5%	2,3%	60 368	1,8%
14	Haute-Yamaska	4,4%	4,4%	4,2%	4,8%	4,3%	4,4%	0,8%	4,8%	5,3%	4,8%	4,5%	4,7%	4,8%	110 242	3,2%
15	Côte-Nord	2,3%	2,2%	2,1%	1,8%	1,6%	2,1%	-9,1%	3,3%	3,2%	2,9%	2,9%	3,0%	3,1%	39 780	1,2%
16	Lac-St-Jean	2,0%	2,1%	2,1%	2,3%	2,1%	2,1%	1,8%	3,0%	3,0%	3,3%	3,3%	3,3%	3,2%	46 670	1,4%
Ensemble des régions		100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	3 395 205	100%

* Valeur moyenne des permis de rénovation pour les logements locatifs et autres types de résidence.
Source : STATISTIQUE CANADA (janvier 2015).*Enquête mensuelle sur les permis de bâtir*. Compilation spéciale réalisée pour l'APCHQ, Ottawa, Ontario. Totalisation régionale et calculs réalisés par l'APCHQ.
Stock de logements : Statistique Canada (février 2014). *Enquête nationale auprès des ménages de 2011*, produit no 99-014-X2011026 au catalogue de Statistique Canada, Ottawa, Ontario. Calculs réalisés par l'APCHQ.

Valeur du stock de logements : valeurs foncières uniformisées, régions de l'APCHQ, 2010-2014

Régions APCHQ		Valeurs foncières uniformisées (G$)					Croissance annuelle moyenne 2010-2014	Valeurs foncières uniformisées (proportion du total)				
		2010	2011	2012	2013	2014		2010	2011	2012	2013	2014
1	Bois-Francs	3,214	3,420	3,706	3,941	4,174	6,8%	0,62%	0,62%	0,62%	0,61%	0,61%
2	Outaouais	34,491	36,902	39,272	41,547	44,118	6,3%	6,67%	6,70%	6,54%	6,44%	6,42%
3	Lanaudière	24,103	25,727	28,062	29,691	31,569	7,0%	4,66%	4,67%	4,67%	4,60%	4,59%
4	Montréal-Métropolitain	287,898	303,762	330,549	354,527	377,506	7,0%	55,71%	55,14%	55,01%	54,97%	54,92%
5	Abitibi	5,710	6,258	7,061	7,711	8,659	11,0%	1,10%	1,14%	1,17%	1,20%	1,26%
6	Québec	56,032	62,106	69,731	76,810	82,148	10,0%	10,84%	11,27%	11,60%	11,91%	11,95%
7	Saguenay	7,499	8,079	9,358	10,162	11,004	10,1%	1,45%	1,47%	1,56%	1,58%	1,60%
8	Estrie	15,797	16,721	17,861	19,162	20,294	6,5%	3,06%	3,04%	2,97%	2,97%	2,95%
9	Beauce-Appalaches	8,719	9,196	9,970	10,599	11,232	6,5%	1,69%	1,67%	1,66%	1,64%	1,63%
10	Montérégie-Suroît	20,609	21,973	23,868	25,362	27,050	7,0%	3,99%	3,99%	3,97%	3,93%	3,94%
11	Mauricie	12,127	13,230	14,555	15,357	16,156	7,4%	2,35%	2,40%	2,42%	2,38%	2,35%
12	Est-du-Québec	11,169	12,164	13,071	14,023	14,980	7,6%	2,16%	2,21%	2,18%	2,17%	2,18%
13	Centre-du-Québec	6,087	6,432	6,941	7,385	7,892	6,7%	1,18%	1,17%	1,15%	1,15%	1,15%
14	Haute-Yamaska	16,006	17,115	18,366	19,381	20,392	6,2%	3,10%	3,11%	3,06%	3,00%	2,97%
15	Côte-Nord	3,074	3,327	3,697	4,084	4,603	10,6%	0,59%	0,60%	0,62%	0,63%	0,67%
16	Lac-St-Jean	4,201	4,499	4,867	5,235	5,595	7,4%	0,81%	0,82%	0,81%	0,81%	0,81%
Ensemble des régions		516,735	550,910	600,933	644,976	687,371	7,4%	100%	100%	100%	100%	100%

Source : Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire du Québec (2014). Évaluation foncière uniformisée, selon l'utilisation des immeubles, exercices financiers 2006 à 2015, Québec, Québec.
www.mamrot.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/evaluation_fonciere/renseignements_donnees/tableau_par_muni_evaluation_uniformisee.xls

Calcul des parts régionales

(Part de la région des investissements en rénovation) = 0,2 X (Part de la région de la valeur des permis de rénovation) + 0,8 X (Part de la région de la valeur de la valeur foncière uniformisée)

Investissements en rénovation : proportions régionales, régions de l'APCHQ, 2010-2014

Régions APCHQ		Proportions régionales des investissements en rénovation					moyenne 2010-2014
		2010	2011	2012	2013	2014	
1	Bois-Francs	0,69%	0,68%	0,70%	0,65%	0,67%	0,68%
2	Outaouais	6,49%	6,44%	6,29%	6,09%	6,13%	6,29%
3	Lanaudière	4,55%	4,53%	4,48%	4,57%	4,47%	4,52%
4	Montréal-Métropolitain	52,12%	52,04%	52,35%	51,91%	52,30%	52,14%
5	Abitibi	1,52%	1,56%	1,57%	1,51%	1,57%	1,55%
6	Québec	11,37%	11,70%	11,83%	12,02%	12,05%	11,79%
7	Saguenay	1,65%	1,72%	1,72%	1,78%	1,83%	1,74%
8	Estrie	3,34%	3,25%	3,08%	3,17%	3,14%	3,20%
9	Beauce-Appalaches	1,79%	1,80%	1,81%	1,76%	1,77%	1,79%
10	Montérégie-Suroît	3,82%	3,79%	3,83%	3,81%	3,74%	3,80%
11	Mauricie	3,21%	3,22%	3,12%	3,43%	3,25%	3,24%
12	Est-du-Québec	2,81%	2,63%	2,65%	2,66%	2,65%	2,68%
13	Centre-du-Québec	1,31%	1,29%	1,30%	1,32%	1,26%	1,30%
14	Haute-Yamaska	3,36%	3,37%	3,28%	3,36%	3,23%	3,32%
15	Côte-Nord	0,93%	0,92%	0,91%	0,86%	0,86%	0,90%
16	Lac-St-Jean	1,05%	1,07%	1,07%	1,10%	1,08%	1,07%
Ensemble des régions		100%	100%	100%	100%	100%	100%

Calculs réalisés par l'APCHQ.

Valeur des investissements en rénovation au Québec : total annuel, 2010-2014

	Valeur des investissements en rénovations (000 $)				
	2010	2011	2012	2013	2014
Province de Québec	10 362 024	10 553 328	11 028 120	11 307 637	11 979 649

Source : Statistique Canada (juin 2015). Tableau 026-0013 - Valeurs résidentielles, selon le type d'investissement, annuel (dollars), CANSIM (base de données), Ottawa, Ontario. Site consulté le 4 juin 2015.

Valeur des investissements en rénovation au Québec : régions de l'APCHQ, 2010-2014

	Régions APCHQ	Valeur des investissements en rénovations (000 $)					Croissance annuelle		
		2010	2011	2012	2013	2014	2013-2014	Moyenne 2010-2014	en % du total
1	Bois-Francs	71 039	71 763	76 983	73 530	80 090	8,9%	3,0%	82,4
2	Outaouais	672 696	679 931	693 586	688 201	734 640	6,7%	2,2%	60,3
3	Lanaudière	471 039	478 289	494 540	517 176	535 872	3,6%	3,3%	88,7
4	Montréal métropolitain	5 401 007	5 491 514	5 773 378	5 869 316	6 264 941	6,7%	3,8%	102,3
5	Abitibi	157 463	164 700	173 606	170 900	188 650	10,4%	4,6%	125,1
6	Québec	1 178 231	1 235 123	1 304 978	1 358 974	1 443 238	6,2%	5,2%	140,9
7	Saguenay	170 480	181 394	190 084	201 770	219 067	8,6%	6,5%	175,2
8	Estrie	346 225	342 767	340 214	358 058	376 439	5,1%	2,1%	57,2
9	Beauce-Appalaches	185 932	190 436	199 786	199 561	212 440	6,5%	3,4%	91,7
10	Montérégie-Suroît	395 808	399 604	421 900	430 720	448 092	4,0%	3,2%	85,3
11	Mauricie	332 298	339 568	343 850	387 816	389 388	0,4%	4,0%	109,5
12	Est-du-Québec	291 291	277 886	292 164	301 077	317 673	5,5%	2,2%	59,3
13	Centre-du-Québec	135 929	135 775	143 066	149 432	150 976	1,0%	2,7%	72,0
14	Haute-Yamaska	347 997	355 260	361 330	379 462	386 525	1,9%	2,7%	72,0
15	Côte-Nord	96 238	96 668	100 892	97 215	102 820	5,8%	1,7%	45,2
16	Lac-St-Jean	108 351	112 651	117 765	124 431	128 798	3,5%	4,4%	119,6
	Ensemble des régions	10 362 024	10 553 328	11 028 120	11 307 637	11 979 649	5,9%	3,7%	100

Calculs réalisés par l'APCHQ.